



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Juhana Luhtaniemi

Optimaalinen sijainti pientaloille pääkaupunkiseudulla

Tekniikan ja innovaatiojohtamisen yksikkö
Tuotantotalouden Pro gradu -Tutkielma
Kauppatieteiden maisteri

Vaasa 2023

VAASAN YLIOPISTO Tekniikan ja innovaatiojohtamisen yksikkö

Tekijä:	Juhana Luhtaniemi
Tutkielman otsikko:	Optimaalinen sijainti pientaloille pääkaupunkiseudulla
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri
Oppiaine:	Tuotantotalous
Ohjaaja:	Ville Tuomi
Vuosi:	2024 Sivumäärä: 62

ABSTRACT:

Tämän pro -gradu tutkielman tavoitteena on määrittää ideaali sijainti pientaloille pääkaupunkiseudulla ja auttaa kohdeyritystä päätöksenteossa uusien tonttien valinnassa. Tutkimus pyrkii löytämään tärkeimmät kriteerit sijaintipaikan valintaan liittyen ja pohjata tulevaisuuden päätöksenteon avainkriteerien varaan. Ideaalin sijaintipaikan valintaan liittyen tutkimuksessa pyritään selvittämään ihmisten sijaintiin liittyviä mieltymyksiä, jotta saadaan parempi kuva hyvien sijaintipaikkojen tekijöistä.

Tutkimuksessa tehdään kirjallisuuskatsaus, jossa selvitetään asuntomarkkinan tilaa ja asuntomarkkinan muutoksia viime vuosilta. Asuntomarkkinan tutkimisen perusteella saadaan tietoa nykyisestä tilanteesta ja eri asuinalueiden eroista ja kehityksestä. Tutkimusta varten on myös haastateltu ihmisiä heidän tärkeimmistä kriteereistään sijaintipaikan valintaan liittyen. Haastattelujen ja kirjallisuuskatsauksen avulla pystytään määrittelemään tärkeimmät kriteerit sijaintipaikan valintaan, jonka pohjalta voidaan tehdä päätöksiä. Viime vuosien suuret muutokset asuntomarkkinoilla ovat vaikuttaneet rakentamiseen ja kohteiden suunnitteluun merkittävästi. Isoja, koko asuntomarkkinaan vaikuttavia ilmiöitä on ollut useampia, ja ne ovat vaikeuttaneet päätöksentekoa.

Asuntomarkkinoihin ensiksi vaikutti korona, joka laski hetkellisesti asuntojen kysyntää. Koronan myötä tullut etätyön lisääntyminen muutti eri asuntotyyppien kysyntää, kun ihmiset olivat halukkaita muuttamaan kauemmaksi kaupungeista ja isompiin asuntoihin. Asuntomarkkinat vilkaistuivat merkittävästi ja erityisesti pientalot ja perheasunnot menivät hyvin kaupaksi. Tämän jälkeen alkanut Ukrainan sota ja korkojen nousu on hyydyttänyt asuntojen kysyntää merkittävästi ja johtanut tilanteeseen, jossa uudiskohteita myyvät rakennusliikkeet eivät saa asuntojaan myydyksi. Asuntomarkkinaa tutkimalla haastatteluiden ja kirjallisuuskatsauksen perusteella pyritään ennakoimaan tulevia aikoja, jotta eri aikavaihtelut eivät vaikuta niin merkittävästi yrityksen toimintaan.

Tutkimuksen päätöksentekomalliksi valittiin analyttinen hierarkia prosessi. Tärkeimmät kriteerit tutkimuksessa saatiin laitettua tärkeysjärjestykseen kirjallisuuskatsauksen ja haastatteluiden avulla. Analyttisen hierarkia prosessin avulla kriteerit järjestetään tärkeysjärjestykseen ja tuloksen laskennassa käytetään painotettua keskiarvoa.

Tutkimuksen perusteella pientalot kannattaa rakentaa alueille, jotka ovat hieman kauempana kaupunkikeskustoista. Pientaloissa asuvat ihmiset arvostavat rauhallisempia alueita, joista pääsee hyvin palveluiden ääreen. Pientaloalueiden tulisi sijaita lähellä luontoa, turvallisella ja rauhallisella alueella ja hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Avainsanat: Sijaintipaikan valinta, päätöksenteko, asuntomarkkinat

Sisällys

1	Johdanto	5
1.1	Yrityksen taustaa	5
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	5
1.3	Tutkimuksen kulku	8
2	Asuntomarkkinat	9
2.1	Markkinatilanne	9
2.2	Asunnon arvoa nostavat asiat	15
2.3	Kysyntä	17
2.4	Kysyntä tulevaisuudessa	21
2.5	Kysynnän ennustaminen	26
3	Tutkimusmenetelmät	29
3.1	Tutkimuksen lähestymistapa	29
3.2	Tutkimusaineiston kerääminen ja sen analysointi	30
4	Tulokset	34
4.1	Haastattelujen tulokset	38
4.2	Ihannasuinalue	43
4.3	Case	45
5	Yhteenveto ja pohdinta	49
5.1	Yhteenveto	49
5.2	Pohdinta	50
	Lähteet	53
	Liitteet	58

Kuvat

KUVA 1 VÄESTÖNKEHITYKSEN ENNUSTE SUOMESSA (PTT, 2022)	11
KUVA 2 EURIBORKOROT 2022 (SUOMEN PANKKI, 2023)	12
KUVA 3 EURIBORKOROT SYKSYLLÄ 2023 (SUOMEN PANKKI, 2023)	13
KUVA 4 ASUNTOTYYPIT JA NIIDEN LUKUMÄÄRÄ SUOMESSA (DUFITINEMA, 2020)	14
KUVA 5 ASUNTOMIELTYMYKSET (ASUKASBAROMETRI, 2017)	15
KUVA 6 ASUNTOJEN HINTAKEHITYS (PTT, 2022)	20
KUVA 7 OMAKOTITALOJEN HINTAKEHITYS (PTT, 2022)	21
KUVA 8 LUVAT, ALOITUKSET JA VALMISTUNEET ASUNNOT VUOSINA 2010-2019 (PTT 2020)	22
KUVA 9 ASUNTOJEN ALOITUKSET (RAKENNUSTEOLLISUUS)	23
KUVA 10 ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ VÄHENEE JA VALMIITA SEKÄ RAKENTEILLA OLEVIA ASUNTOJA ON VÄHEMMÄN. (PTT, 2020)	24
KUVA 11 MAISTEREIDEN ASUINPAIKKAKUNNAT (BROTHERUS & KESKINEN, 2022, Q2/2022)	25
KUVA 12 ENNUSTAMISEN ERI VAIHEET (SANDER, 2016, S. 20)	27
KUVA 13 AHP MALLINNETTUNA (ROIG-TIERNO & MUUT, 2013)	33
KUVA 16 RAKENTEILLA OLEVAT JA JO VALMISTUNEET KOHTEET LÄHIVUOSINA	35
KUVA 14 HAASTATTELUISSA ILMENNEET TÄRKEIMMÄT KRITERIT	44
KUVA 15 KRITERIT JA ALAKRITERIT (ROIG-TIERNO JA MUUT, 2013)	45

Taulukot

TAULUKKO 1 ERILAISET ENNUSTEMENETELMÄT (SANDER, 2016).	27
TAULUKKO 2 ERI ASUINALUEIDEN KRITERIT JA VAHVUUDET.	46
TAULUKKO 3 PAINOTUKSET 0-100 KRITEREILLE ALUEITTAIN.	47
TAULUKKO 4 PAINOTETUT ARVOT.	48

1 Johdanto

1.1 Yrityksen taustaa

Tutkimuksen kohdeyrityksenä on Pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla toimiva rakennusliike. Rakennusliikkeen liikevaihto on noin 200 miljoonaa euroa ja vuonna 2021 asuntoja valmistui 1800. Suurin osa rakennustuotannosta on kerrostaloja. Tässä tutkimuksessa keskitytään ainoastaan pientaloihin, mikä käsittää rivi- ja paritalot. Kaikki rivi- ja paritalot ovat taloyhtiömuotoisia ja asuntoja valmistuu noin 50 vuodessa. Yritys on perustettu 2010 ja tällä hetkellä siinä työskentelee noin 200 toimihenkilöä. Rakennusliikkeen strategiana on tehdä asunnoista hieman muista rakennusliikkeistä poikkeavia. Kaikissa asunnoissa on korkeampi huonekorkeus, suuret ikkunat ja lattialämmitys. Näin ollen asunnot tuntuvat hieman neliöitään suuremmilta eikä seinäpatterit hankaloita asunnon sisustamista.

Yrityksen merkittävin osa-alue on onnistunut hankekehitys. Rakentamisella toteutetaan lopputuote, mutta tontin valinnalla ja ostolla on suurin merkitys kannattavuuteen. Onnistuneiden tonttihankintojen myötä voidaan edesauttaa asuntojen myyntiä ja kannattavuutta.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on parantaa yrityksen pientalojen hankekehitystä. Hankekehityksellä tarkoitetaan kokonaisuutta tontin ostosta viimeistelyyn asuntoon. Hankekehityksen alkuvaiheessa keskitytään sopivan tontin ostoon ja sijaintiin. Tontin ostosta yleensä edetään tontin käytettävyyteen, johon liittyy tehokkuusluku, asuntopohjavaihtoehdot, ulkoinen suunnittelu ja taloyhtiön toimivuus. (Sears & muut, 2015, s. 3) Viime vuosina erilaisten kriisien takia asuntomarkkinoilla on tapahtunut paljon muutoksia ja moni aiemmin tehty ennustus on ollut hieman väärässä. Esimerkiksi ennen

koronapandemiaa tuskin kukaan olisi osannut ennustaa pääkaupunkiseudun muuttuvan muuttotappiolliseksi kaupungiksi. Koronan vaikutukset olivat pidemmällä aikavälillä väliaikaisia muutoksia, kuten opiskelijoiden vähentynyt muutto opiskelukaupunkiin. (PTT asuntomarkkinoiden näkymät 2020-luvulla)

Yrityksessä on tällä hetkellä hankekehityksen tukena melko hyvät työkalut ja tietoa toteutuneista hinnoista erityisesti pääkaupunkiseudun eri asuinalueista. Yritys on toiminut pääkaupunkiseudulla jo 12 vuotta ja rakentanut sinne tuhansia asuntoja. Hankekehityksessä luotetaan pääasiassa työntekijöiden osaamiseen ja markkinan tuntemukseen, mutta yrityksessä ei ole tutkittu tarkemmin kysyntää ja siihen vaikuttavia asioita tai eri asuinalueiden hyvien myyntitulosten syvempää syytä. Kohdeyritys on rakentanut pääkaupunkiseudulla useammalle alueelle ja pyrkinyt valitsemaan subjektiivisesti parhaimmat sijainnit rakentamiselle. Tärkeimpänä kriteerinä on pidetty hyviä kulkuyhteyksiä ja palveluiden hyvää saavutettavuutta. Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tarkentaa nykyistä osaamista yrityksessä, tuoda objektiivisuutta päätöksentekoa varten ja selvittää asuntojen hintaan vaikuttavia tekijöitä.

Hieman koronapandemian jälkeen alkoi Ukrainan sota, mikä aiheutti hetkellisen hiljentyneen asuntokauppaan maaliskuussa 2022. Vuonna 2023 asuntokauppa on laskenut jo merkittävästi. Tilastokeskuksen tilastoista nähdään, että vanhojen asuntojen myynti ja tuotantomäärät ovat laskeneet paljon edellisistä vuosista. Sodasta johtuvia rakennusalaan haittaavia lieveilmiöitä on syntynyt melko paljon ja se vaikuttaa rakentamiseen tällä hetkellä. Rakennusliikkeen edustajan mukaan materiaalin saanti on ajoittain erityisen hankalaa ja se hidastaa rakentamisen prosesseja ja nostaa myös kustannuksia.

Hankekehityksessä on tärkeää arvioida mahdollisimman tarkasti rakentamisen kustannukset ja voitot, jotta kannattavuus voidaan laskea. Koronan ja sodan kaltaiset maailmanlaajuiset ongelmat tuottavat epävarmuutta hankkeiden suunnitteluun ja voi jopa lykätä rakentamista. Viime vuosina olevat kriisit ovat aiheuttaneet yllättävää kustannusten nousua sekä rakentamisen viivästymisiä rakenteilla oleviin kohteisiin. Vuoden 2022

loppupuolella ja vuoteen 2023 mennessä uudispuolen rakentaminen oli vähentynyt inflaation takia ja se voi vaikuttaa seuraavien vuosien aikana kysyntään hetkellisesti. (Keskinen, 2022, Hypo)

Pientalojen rakentamisessa ja suunnittelussa täytyy pohtia hieman erilaisia asioita kuin kerrostaloja rakennettaessa. Kerrostalotuotannosta kohdeyrityksessä suurin osa menee sijoittajille ja niiden sijaintipaikkaan vaikuttaa hieman eri asiat kuin pientaloissa. Molemmissa asumismuodoissa sijainnilla on suurin merkitys, mutta sijainnit poikkeavat toisistaan hieman. Kerrostaloasunnot on rakennettava erinomaisten julkisten liikenteen ja palveluiden ääreen. Pientaloissa nämä seikat ovat myös tärkeitä, mutta pientaloasujilla on usein auto käytössä, mikä mahdollistaa asumisen hieman kauempana julkisesta liikenteestä ja palveluista. Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää mikä on ideaali sijainti pientaloille ja miten sijainnista tulisi päättää. *Tavoitteena on 1) muodostaa sijaintipaikan valintakriteerit ja 2) parantaa yrityksen pientalohakkeita muodostamalla päätöksentekomalli tuleville hankkeille.* Tutkimus rajataan koskemaan ainoastaan pientaloja eli rivi- ja paritaloja. Tutkimus koskee ainoastaan pääkaupunkiseutua. Tutkimuksen lopussa vertaillaan kahta erilaista hankeaihiota keskenään ja tehdään tulosten perusteella päätös ostettavasta tontista.

Kysynnän ennustamisen haasteena on sen monimutkaisuus ja epävarmuus. Kolassa & Enno (2016) kirjoittavat kysynnän ennustamisen haasteena olevan monimutkainen prosessi. Kysyntää ennustavat henkilöt ymmärtävät ennustamisen menetelmät, mutta ei välttämättä liiketoimintaa ja liiketoimintaa ymmärtävät henkilöt eivät ymmärrä ennustamisen menetelmiä. Tämä saattaa johtaa tilanteeseen, jossa joudutaan tekemään kompromisseja, mikä ei välttämättä ole ideaalia.

Ihmisten käyttäytymiseen asuntomarkkinoilla vaikuttaa moni erilainen tekijä, kuten korkotaso, rakentamisen kustannukset ja ihmisten käytettävissä olevan rahan määrä (PTT 2023). Asuinalueet voivat myös keskenään olla hyvin yhteneväisiä, mutta siitä huolimatta toiset alueet menevät paremmin kaupaksi ja paremmalla hinnalla. Niinpä

päätöksenteko voi olla hankalaa tai epävarmaa, vaikka optimaalisen sijaintipaikan parametrit tunnetaan.

1.3 Tutkimuksen kulku

Tutkimuksen lähteenä on keskeisessä asemassa tuoreimmat julkaisut Pellervon Taloustutkimuksesta & Asukasbarometri 2016. Suomen ympäristökeskus on tehnyt asukasbarometrin selvittääkseen suomalaisten asumisviihtyvyyteen liittyviä asioita. Pellervon taloustutkimus tutkii jatkuvasti asuntomarkkinoita ja kansantaloutta.

Tutkimuksen alkuun määritellään tutkimuksen tavoitteet ja käydään ne läpi. Samalla pohdintaan myös tutkimuksen haasteita ja niiden vaikutusta tutkimukseen. Toisessa luvussa käydään läpi tutkimuksen teoreettinen tausta. Tutkimuksen teoriaosuudessa tutkitaan Suomen asuntomarkkinoita ja lähihistoriassa tapahtuneita suurempia asuntomarkkinoihin vaikuttaneita muutoksia. Tämän avulla pystytään keskittymään paremmin pientalojen sijaintipaikkoihin. Asuntomarkkinan tutkimisessa käydään myös läpi asuntomarkkinan kysynnän ennustamista. Kysynnän ennustaminen nähdään tutkimuksessa työkaluna, mutta se ei ole tutkimuksessa merkittävässä asemassa. Kysynnän ennustamisella pyritään hieman lukemaan tulevaisuuden näkymiä ja auttaa eri tonttialhioiden ostojen päätöksenteossa.

Kolmannessa luvussa käydään tutkimusmenetelmät läpi. Tämä tutkimus on case-tutkimus, jossa tutkimusaineistona on kirjallisuuskatsauksen lisäksi haastatteluita. Sijaintipaikan valinnassa sovelletaan päätöksentekoon liittyvää menetelmää Analytical Hierarchy Process AHP. Neljännessä luvussa esitetään tutkimuksen tulokset.

Tutkimuksen lopuksi vertaillaan kahta tonttialhiota, joihin olisi mahdollisuus lähteä mukaan ja päätetään tutkimustulosten perusteella parempi vaihtoehto kohdeyritykselle. Luvussa on tutkimuksen yhteenveto ja pohdintaa tutkimuksen tuloksista.

2 Asuntomarkkinat

2.1 Markkinatilanne

Karikallion, Keskisen ja Vuoren (2019) mukaan Suomen Asuntomarkkinoilla on ollut hyvä tilanne jo useamman vuoden ajan ja asuntoihin sijoittaminen on ollut pinnalla globaalisti. PTT:n vuoden 2019 asuntomarkkinakatsauksessa odotettiin yksityisten sijoittajien, instituutioiden ja asuntorahastojen lisäävän asuntoja salkkuihinsa. Korona kuitenkin hieman muutti näitä odotuksia. Koronan alkuun asuntokauppa laski 2020 helmikuusta hirtikuuhun noin 40 %. Vuoden 2021 kesään mennessä kauppa kävi taas jo pandemiaa edeltävää aikaa paremmin. Pandemian alkaessa ennustettiin vaikutuksia ihan erilaiseksi, mitä todellisuudessa tapahtui. Sodan ja pandemian vaikutukset ovat nyt lyhyellä aikavälillä olleet melko pieniä ja nopeita. Nopeasti säikähdyksen jälkeen on palattu markkinoilla takaisin normaaliin tilanteeseen (Heiskanen, 2021, Kauppalehti). Kaupungistuminen kuitenkin jatkuu melko vahvana ja Helsinki ja muut suurimmat kaupungit Suomessa pärjää hyvin ja niihin muutetaan. Noin puolet koko Suomen uusista kerrostaloasunnoista rakennetaan Helsinkiin, mutta vain 30 % uusista omakotitaloista sijaitsee Helsingissä (Tilastokeskus, 2020).

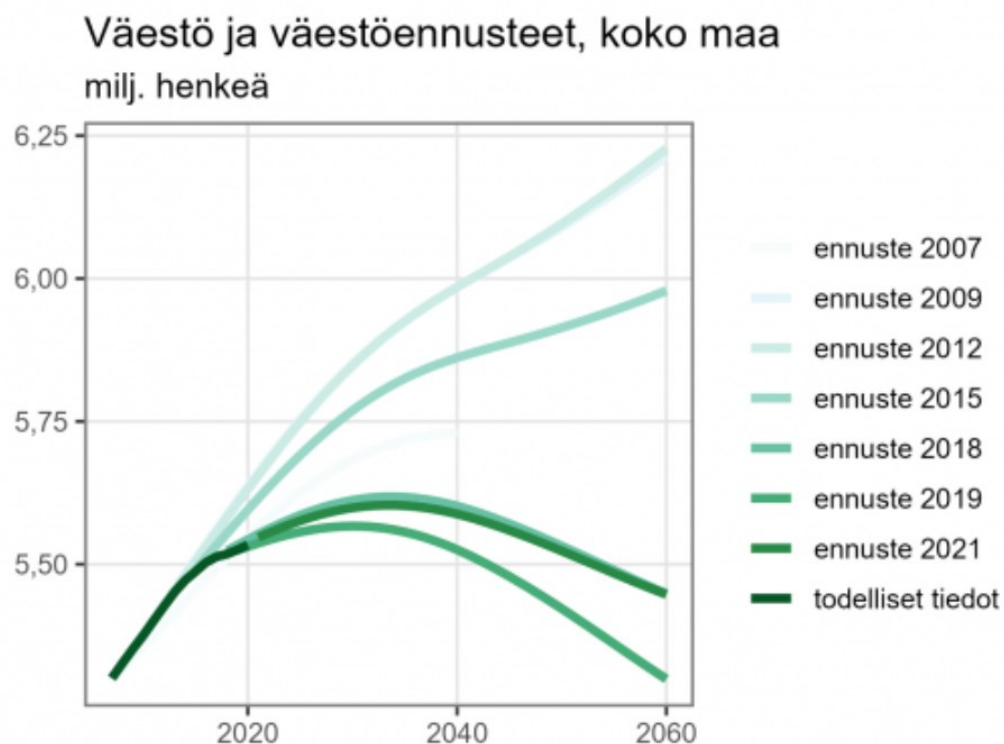
Suomessa tyypillisessä omakotitalossa on yleensä noin 140m² huoneistoneliötä ja puolet omakotitaloista on yksikerroksisia ja niistä suurin osa sijaitsee kaupungeissa. (Jussila, & Lähtinen, 2019). Suomen rivi- ja paritalojen keskikoko vuosilta 1970-2020 on 71,3m² (Tilastokeskus, 2020, Taulukko 1). Rakennusliikkeen mukaan heidän keskipinta-alansa rivi- ja paritaloasunnoissa on noin 65m². Se on siis hieman pienempää, kuin aiemmin on tehty. Rakennusliikkeen mukaan aiemmin tilankäyttö on ollut tehottomampaa ja he pyrkivät tekemään asunnot samoilla ominaisuuksilla, mutta hieman pienempänä, jotta asunnon ostaminen ja sen käyttökustannukset olisivat kuluttajalle mahdollisimman pienet. Keskiarvoltaan omakotitalot ovat siis suurempia kuin kohdeyrityksen pientalot. Suurempi neliömäärä tarkoittaa suoraan kalliimpaa asuntoa ja kalliimpia asumisen kustannuksia. Rivi- ja paritalot ovat siis hyvä vaihtoehto kerrostaloasumisen ja

omakotitaloasumisen väliin. Taloyhtiöissä on usein myös vähemmän hoidettavia asioita, kun moni ylläpitoon liittyvä asia kuuluu taloyhtiölle.

Rakennusliikkeen edustajan mukaan tällä hetkellä rivi- ja paritalojen kysyntään positiivisesti vaikuttaa tonttien suuret kustannukset pääkaupunkiseudulla. Tontit maksavat kehä kolmosen sisäpuolella ja sen tuntumassa jo yli 1000€ kerrosneliömetriä kohden, mikä nostaa uusien omakotitalojen hintoja merkittävästi.

Suurempana ongelmana pitkällä aikavälillä voi tulla väestönkehitys. Karikallion, Keskinen ja Vuoren (2019) mukaan asuntomarkkinan kehityksen kannalta tärkeää on seurata väestönmäärän kehitystä. Se on perustekijä asuntokysynnässä, mutta sitä on vaikea arvioida ja siihen liittyy paljon epävarmuutta. Suomessa on jo pidemmän aikaa menty kohti kaupungistumista ja monet maakunnat tyhjenevät ihmisistä vähitellen. Väestönkasvu painottuu pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Haasteena on siis kansallisesti maakuntien pysyminen hengissä ja lisäksi väestön ikääntyminen, mikä vaikuttaa asuntojen kysyntään. Myös Hypon pääekonomistin Juhana Brotherus pitää suurimpana pitkän aikavälin riskinä asuntomarkkinoilla väestön vähenemistä, joka voi aiheuttaa kysynnän laskemisen (Heiskanen, 2021, Kauppalehti).

Väestön ikääntyminen voi vaikuttaa esimerkiksi kaupungissa lähellä palveluita olevien pienten asuntojen kysyntään positiivisesti, kun taas isommat asunnot kauempana palveluista voivat menettää suosiotaan (Lindblad, Sariola & Viertola, 2019, Euro ja talous). Tilastokeskuksen (2018) ennusteen mukaan väestö lähtisi suomessa laskuun noin 2035 jälkeen. Kuvassa 1 on PTT:n useamman vuoden väestöennusteet koko maahan. Kuvan mukaan eri vuosina vuodesta 2007 lähtien väestönkehityksen laskusuunta on muuttunut koko ajan aiemmaksi. Vuonna 2007 ennustettiin väestönkasvun hiipuvan hieman, mutta nyt ennustetaan jo väestön vähenemistä noin vuoden 2035 tienoilla (PTT, 2022)

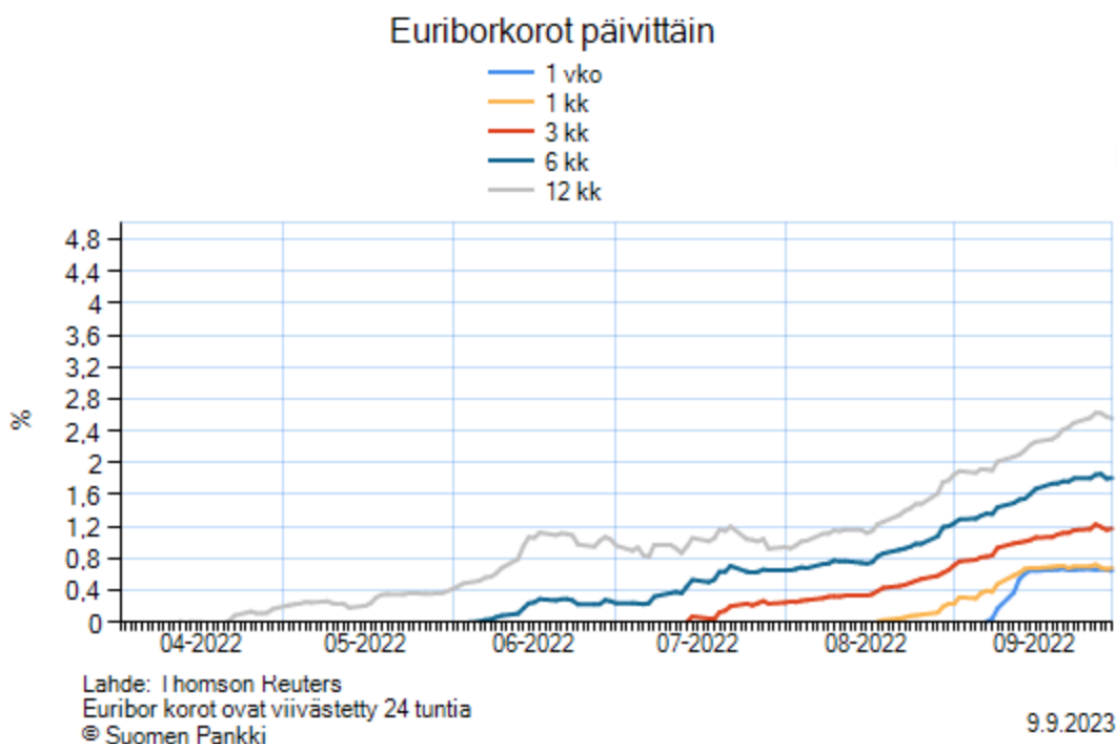


Kuva 1 Väestönkehityksen ennuste Suomessa (PTT, 2022)

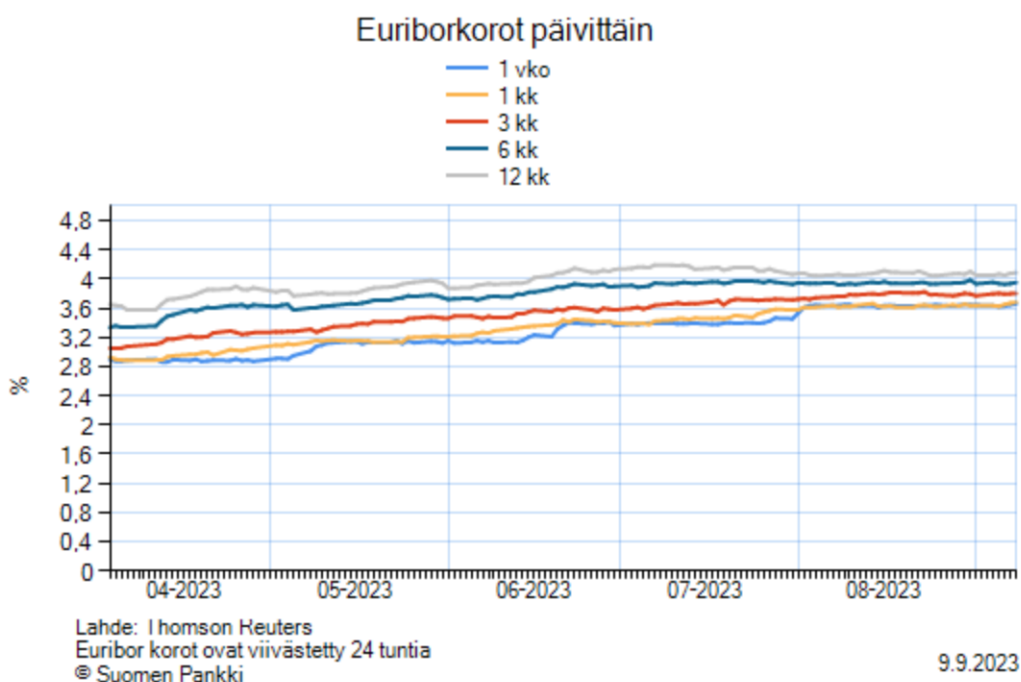
Suomen väestönkehitystä kuitenkin auttaa vielä pääkaupunkiseudun luonnollisen väestönkehityksen lisäksi maahanmuutto. Suomen ennustetaan saavan maahanmuutosta kasvua noin 15 000 ihmisen verran vuosittain, mutta se ei silti estä väestön pienemistä. Väestökehityksen muutos ja ihmisten ikääntyminen vaikuttaa erityisesti muuttotappio-alueisiin, kun lisäksi syntyvyyden lasku heikentää tulevaisuuden kysyntää asunnoille. (Hypo, 2022, Q2/2022) Muellerin (2018, s. 1) mukaan Yhdysvalloissa asuntojen kysyntä tulee muuttumaan lähitulevaisuudessa. Väestön vanhenemisen myötä kysyntä ja tarpeet ovat hieman erilaisia. Vastaavaa kehitystä on Hypon mukaan myös Suomessa.

Holappa ja Lahtinen (2023) kirjoittavat alueellisessa asuntomarkkinaennusteessaan asuntosijoittelainojen määrän vähentyneen viime vuoden aikana merkittävästi. Asuntosijoittajien lisäksi myös lainojen nostomäärät omistusasuntoihin on vähentynyt. Vuonna 2022 nostettiin asuntolainaa kolmasosa vähemmän kuin aiemmin. Korot ovat lähteneet

nousuun ja negatiiviset korot ovat jääneet taakse. Hypon mukaan asuntolainan korkoa on melko haastava ennustaa eikä tarkkaa arviota voi antaa. Hypo uskoi kesällä 2022, ettei korko nouse 2020-luvulla yli kolmen prosentin eikä kolmen prosentin korko aiheuta markkinoilla suurempia haasteita (Hypo, 2022, Q2/2022). Asuntolainan korot lähtivät nousuun huhtikuussa 2022 ja on noussut melko tasaisesti nykyhetkeen. Euriborkorko nousi yli kolmen prosentin jo heti 2022 loppuvuodesta (Suomen pankki, 2023) Alla olevista kaavioista nähdään, kuinka nopeasti korot lähtivät nousuun heti Ukrainassa alkaneen sodan myötä. Korkojen nousu on myöhemmin hieman tasaantunut kuten kuvasta 3 nähdään, mutta on pysynyt korkealla verrattuna 2010-lukuun.



Kuva 2 Euriborkorot 2022 (Suomen Pankki, 2023)

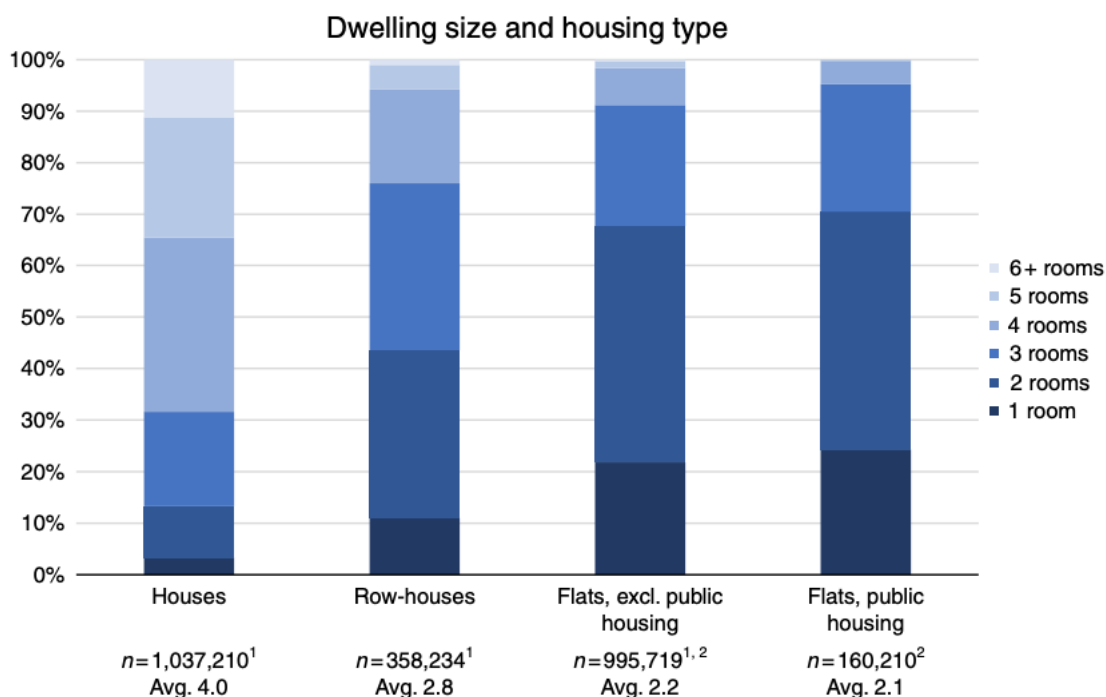


Kuva 3 Euriborkorot syksyllä 2023 (Suomen Pankki, 2023)

Pankit ovat halukkaita vähentämään suuria velallisia eikä ota riskejä suurten velallisten kanssa. Tällä hetkellä myös asuntolainojen myöntämiseen on tulossa muutos vuodesta 2023 alkaen, jolloin asuntovelkaa rajoitetaan asettamalla velkakattoja. (Huotilainen, 2022, Kauppalehti)

Viime vuosina asuntojen hintoja on globaalisti nostanut sijoittajien kysyntä asunnoista, kun asuntojen arvot ovat nousseet nopeasti. Tämä on synnyttänyt kierteen, jonka takia asuntojen hinnat ovat nousseet entisestään (Yin, Y. C., Nee, A. Y. H., Senadjki, A., & Hoe, O. K. 2018, s. 11). Asuntojen arvonnousulle on monia selittäviä tekijöitä, kuten globaali väestönkasvu ja nopea kaupungistuminen. Hintojen noususta ja kysynnästä huolimatta hinnat tulevat todennäköisesti vielä nousemaan ainakin kaupungeissa, kun muuttoliike on kaupunkiin päin. (Kokkonen, Korhonen & Vuorio, 2019, tilastokeskus). Kuitenkin ihmiset joutuvat mahdollisesti asumaan pienemmissä asunnoissa, kuin mitä itse halusivat.

Vuonna 2018 uudistuotannosta 75% Dufitineman mukaan (2020) oli yksiöitä ja niillä on tällä hetkellä todella laaja tarjonta. Yksiöiden hinnat ovat nousseet viime vuosina eniten, mutta nyt runsaan tarjonnan ja vähentyneen kysynnän perusteella voidaan olettaa yksiöiden hintojen putoavan. Hypon (2022, Q2/2022) mukaan tämä on hyvä tilanne ja saa mahdollisesti yksiöiden hinnat laskemaan. Hintojen lasku helpottaa erityisesti ensiasunnon ostajia ja yhä useampi pystyisi laskun ansiosta omistamaan asunnon ja kerryttämään varallisuutta.



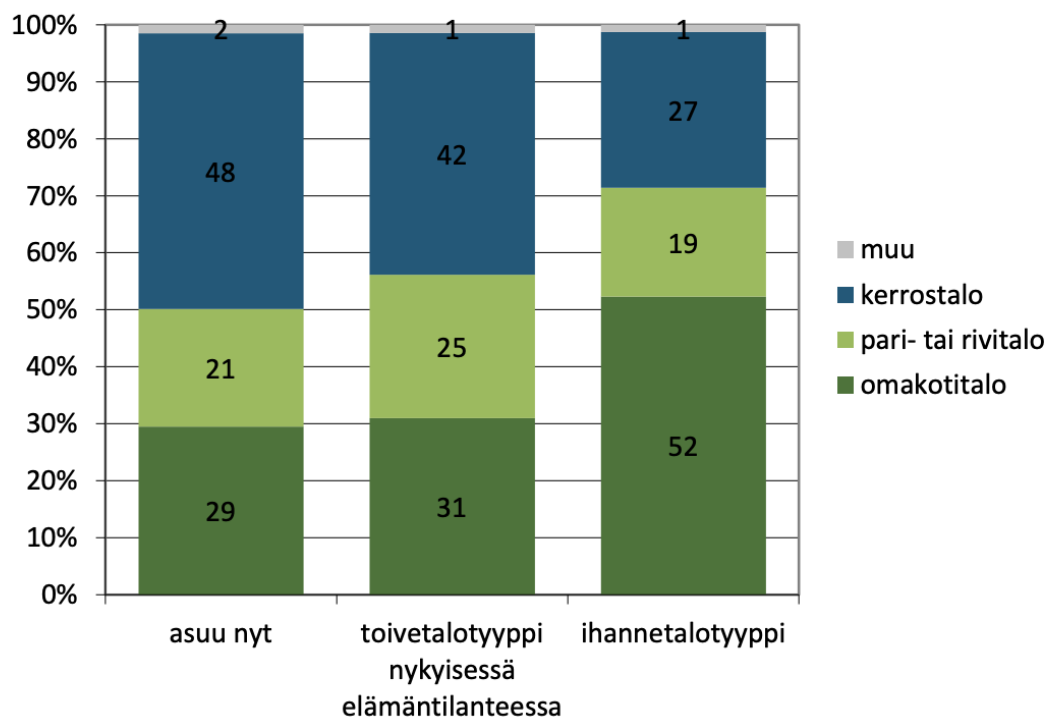
Kuva 4 Asuntotyypit ja niiden lukumäärä Suomessa (Dufitinema, 2020)

Tällä hetkellä suurin osa asunnoista on kerros- ja omakotitaloja. Rivitalojen osuus koko asuntomarkkinasta on melko pieni. Rivitaloasunnoista kuitenkin suurin osa on kaksioita, kolmioita ja neliöitä. Rakennusliikkeen rakennustuotanto painottuu erityisesti näihin kokoihin, jotta he pystyvät sijoittumaan kerrostaloasujien ja omakotitaloasujien väliin. Asunnot ovat melko pieniä, mutta niissä on sen ansiosta pienemmät käyttökustannukset ja silti käytössä omaa pihaa.

2.2 Asunnon arvoa nostavat asiat

Tässä tutkimuksessa pyritään saamaan selville vielä paremmin asunnon ostajien mieltymykset ja rakentaa alueille, joissa nämä mieltymykset toteutuvat mahdollisimman hyvin. Viimeisin asukasbarometri on tehty vuonna 2016. Vuoden 2016 asukasbarometrin avulla pystytään seuraamaan yleistä trendiä. Myöskin koronan vaikutuksesta asumiseen tiedetään jo melko hyvin tuoreimpien tutkimusten ansiosta.

Asukasbarometrissa (2017) kysyttiin ihmisten asuntomieltymyksiä ja vastaajista noin puolet halusi asua omakotitalossa, neljännes kerrostalossa ja viidennes pari- tai rivitalossa.



Kuva 5 Asuntomieltymykset (Asukasbarometri, 2017)

Kuten ylläolevasta kuvasta nähdään, vastaajista yli puolet haluaisi asua nykyisessä elämäntilanteessa pientalossa, kun ihannetalotyyppissä luku oli noin 70%. Näissä on eroja, koska kysyttäessä ihannetalotyyppiä vastaajat vastaavat oman ihannetyypin mukaan, vaikka se ei välttämättä olisi realistista. (Asukasbarometri, 2016, s. 91) Pientaloissa rivi-

ja paritalot olivat suosittumia kuin omakotitalot ja soveltuvat paremmin asumiseen vastaajien nykyisessä tilanteessa. Asuinalueista suosituin oli pientalovaltainen alue ja siellä haluaisi asua 49 % kaikista vastaajista. Kauppalehden mukaan tällä hetkellä kaupungistuminen on vahvaa ja asunto halutaankin rauhalliselta ja turvalliselta pientaloalueelta (Kempas, 2022, Kauppalehti).

Pientaloalueet sijaitsevat yleensä hieman kauempana keskustasta ja saattavat olla huonoja, mikäli julkiset yhteydet eivät kulje alueelle. Suurin osa vastaajista piti tärkeänä, että kauppaan pääsee kävellen ja julkiset yhteydet ovat hyvät. Moni piti arvossaan myös omaa pihaa. PTT:n tiedotteen (2019) mukaan monilla oli toive vehreästä viheralueesta omassa asunnossa. Tämä voitaisiin järjestää parvekkeiden tai pienten pihojen kautta. Jos omia pihojen ei voi järjestää, niin yhteisellä vehreällä korttelipihalla voitaisiin lisätä viihtyvyyttä. Pientaloalueet eivät välttämättä ole hyviä, jos sieltä puuttuvat nämä asiat, koska ne olivat monelle niin merkittäviä. Taloyhtiömuotoisia pientaloja myös arvostetaan niiden helppouden ansiosta. Omakotitalot ovat hieman työläämpiä, vaikkakin tuovat enemmän vapautta asujalle. Chernobai & Ma (2022, s. 70) ja muut kirjoittavat tutkimuksessaan asunnon sijainnin vaikutuksesta asumisen hintaan. Heidän tutkimuksensa perusteella lyhyet kävelyetäisyydet palveluihin nostavat asunnon hintaa, kun kyse on pienestä asunnosta, joissa on vain yksi auto käytössä. Päinvastoin useamman auton taoudessa kävelyetäisyys ei nosta, vaan pikimmiten laskee asunnon hintaa. Tutkimus on tehty Yhdysvalloissa, jossa autoillaan paljon eikä välttämättä ole täysin vertailukelpoinen, mutta kertoo siitä, että kauempana kaupunkikeskuksia ei palveluiden läheisyys ole niin välttämätöntä kuin kaupunkikeskuksissa.

Asukasbarometrin (2017, s. 29) mukaan asuinalueen tärkeimpinä asioina yli 10 000 asukaan taajamissa pidetään alueen sijaintia ja sujuvia liikenneyhteyksiä. Lisäksi turvallisuus ja alueen luonnonympäristö ovat merkittäviä viihtyvyyteen vaikuttavia asioita. Tärkeää on myös palvelut ja niiden sijaitseminen lähellä. Tämän perusteella pientaloasuntoja kannattaisi rakentaa erityisesti taajamiin, joissa on jo palveluja ja pientaloja. Näillä alueilla on usein myös koulut ja päiväkodit lähetyvillä, mikä lisää asuinalueen viihtyvyyttä.

Poikkeuksena aikaisempiin vuosiin barometrin mukaan kahvilat ja ravintolat olivat ohittaneet muut palvelut. Kahvilat ja ravintolat ovat nostaneet arvoaan aikaisemmasta kyselystä ja nostavat asuinalueen viihtyvyyttä. Taajamissa ei välttämättä ole yhtä lailla kahviloita ja ravintoloita, kuin lähempänä keskustaa tai keskustassa. Toisaalta taas alueen rauhallisuus on ollut pitkään suosituin vaihtoehto alueen viihtyvyyteen liittyvissä kyselyissä. Kaupungeissa on rauhattomampaa melun, liikenteen ja mahdollisten muitten häiriöitten takia (Asukasbarometri, 2017, s. 32)

2.3 Kysyntä

Kysyntää asuntomarkkinoilla ennustetaan esimerkiksi trendien ja asuntolainakorkojen perusteella. Hypon tutkimuksissa he käyttävät ennustetyökalunaan hypoindeksiä, mikä ottaa huomioon kauppamäärät ja asuntojen hinnat (Hypo, 2022, Q2/2022). Tällä ennustetyökalulla voidaan ennustaa suurimmat taitekohdat asuntomarkkinoilla hintatietoja paremmin. Hypon mukaan kysynnän kasvu näkyy ensimmäisenä kaupan kasvuna ja lyhentyneinä myyntiaikoina. Kysynnän lasku näkyy täten päinvastoin kaupan hiipumisena ja pidentyneinä myyntiaikoina. Myös PTT:n (2022) mukaan kauppamäärien muutoksilla on mahdollisuus ennustaa asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia.

Asuntomarkkinan ennustamisen haasteena viime vuosina on ollut ensiksi pandemian tulleminen ja tämän jälkeen sodan syttyminen Ukrainassa. Näiden ennusteiden on ollut haastavaa ottaa sodan ja pandemian kaltaiset maailmanlaajuiset häiriötekijät huomioon. Nämä häiriötekijät ovat tulleet markkinoille nopeasti aiheuttaen odottamattomia muutoksia. Viime vuosien aikana on rakennettu paljon pieniä asuntoja, kun ruokakunnat ovat pienentyneet ja yhä useammat ihmiset asuvat yksin tai kaksin. Myös asuntosijoittajat ovat suosineet pieniä asuntoja paremman vuokratuoton takia. Näin ollen yksiöiden hinnat ovat nousseet vuodesta 2012 alkaen nopeammin kuin muiden asuntojen hinnat. (Hypo, 2019) Tällä hetkellä yksiöitä on myynnissä pääkaupunkiseudulla 1892 kappaletta Etuovi.com:ssa ja vuokralle tarjotaan yksiöitä yhteensä 2881. (noudettu: 12.4.2023)

Myös koronan tuoma etätyömahdollisuus on laskenut pienten asuntojen kysyntää, kun lisäneliöille on ollut tarvetta asunnoissa. Useat haluavat tehdä kotona töitä omasta työhuoneesta ja isojen asuntojen ja omakotitalojen kysyntä on hieman kasvanut. (Heiskanen, 2021, Kauppalehti) Brotheruksen mukaan kyse ei kuitenkaan ole samanlaisesta Nurmijärvi-ilmiöstä, mikä koettiin 2000-luvun alkupuolella. Vuonna 2020 rivi-, kerros-, ja omakotitalojen hinnat nousivat 1,4%. Suurimmat hintojen nousut olivat Helsingissä ja Tampereella ydinkeskustoissa. Tämän perusteella suurempaa muuttoliikettä kehyskuntiin omakotitaloihin ei näytä olevan. Helsingin muuttuminen muuttotappiolliseksi koronan aikaan ei ole enää niin muuttotappiollinen, mutta ei silti ole koronaa edeltävissä luvuissa. Espooseen muuttamisen määrä on muuttunut positiiviseksi (Lahtinen & Holappa 2023). Pandemian alussa ajateltiin, että kaupungistuminen hidastuu ja ihmiset muuttavat enemmän kehyskuntiin. Näin ei kuitenkaan käynyt, vaan kaupungit vetävät ihmisiä edelleen runsaasti. Tämän perusteella, jos kaupungissa olevat ihmiset asuntoon enemmän tilaa, he ostavat kaupungista isomman asunnon. Kaikilla ei välttämättä riitä rahat suurempaan asuntoon ja he joutuvat muuttamaan kauemmaksi, vaikka eivät välttämättä haluaisi (Heiskanen, 2021, Kauppalehti)

Pienten asuntojen kysyntä on siis laskussa ja hieman suurempien asuntojen kysyntä on kasvanut. Kauppalehden artikkelin mukaan omakotitalot ovat olleet viime vuosina erittäin kysytyjä, mutta nyt niiden kysyntä on laskenut. Erityisesti vuoden 2021 aikana omakotitaloja meni kaupaksi poikkeuksellisen paljon, mutta jo vuoden 2022 kesällä omakotitalojen kauppamäärät olivat Espoossa pudonneet 27 prosenttia. Kuitenkin asuntojen hinnat ovat nousseet ja uusista omakotitaloasunnoista ollaan yleisesti kiinnostuneita (Kempas, 2022, Kauppalehti).

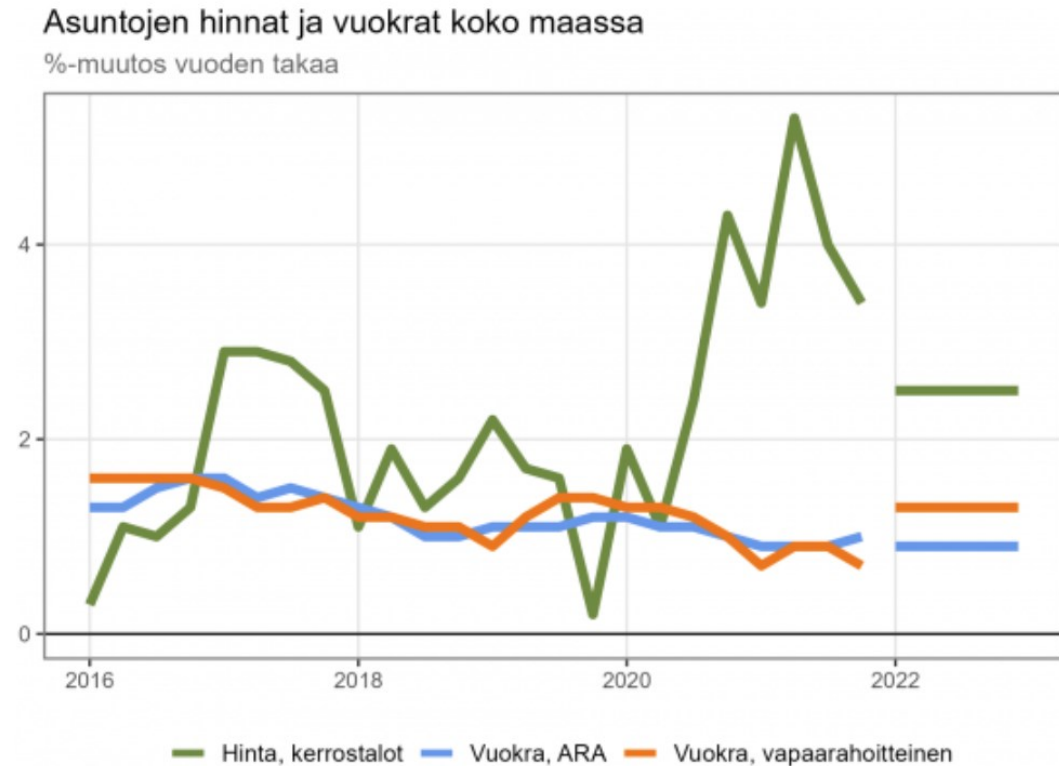
Korona on kuitenkin muuttanut hieman asuntokysyntää. Ihmiset ovat kiinnostuneempia isommista asunnoista ja kaupunkien luontoalueet ovat olleet hyvässä käytössä. Kyselyiden mukaan ihmiset haluavat muuttaa isompiin asuntoihin ja ehkä hieman kauemmaksi keskustasta. Kuitenkaan näin ei ole käytännössä tapahtunut, vaikka ihmisten mieltymykset ovat muuttuneet. Juhana Brotheruksen mukaan ihmiset ovat pysyneet kaupungeissa

(Heiskanen, 2021, Kauppalehti). Horellin (2021, Finanssiala) mukaan kuitenkin suurin kysyntä tällä hetkellä on pääkaupunkiseudun ja sitä ympäröivien alueiden lähes uusiin omakoti- ja rivitaloihin.

Yleensä pandemiat ovat aiheuttaneet asuntojen hintojen laskua. Pariisissa koleraan aikaan asuntojen hinnat laskivat ensimmäisen puolen vuoden aikana noin 10% ja Amsterdammassa noin 13%. Asuntojen myyntihinnat ovat siis tippuneet melko paljon ja vuokrat laskeneet. Muutos ei kuitenkaan ollut pysyvää ja viisi vuotta kulkutautien jälkeen hinnat olivat Pariisissa jo palanneet normaalille tasolle. (Francke & Korevaar, 2021, s.4)

Koronan alussa ajateltiin, että asuntojen hinnoille saattaa käydä samalla tavalla, mutta näin ei kuitenkaan käynyt ja asuntojen hinnat ovat nousseet pandemiasta huolimatta. Hintojen laskua esti pankkien tarjoama lyhennysvapaa. Monet asuntovelalliset saivat pankeilta lyhennysvapaata, eikä joutunut tilanteeseen, jossa olisi ollut pakko myydä asunto. Ilman pakkomyyntiä asuntoja ei tarvinnut myydä alle markkinahinnan nopean kaupan toivossa eikä hinnat päässeet laskemaan. (Horelli, 2021, Finanssiala)

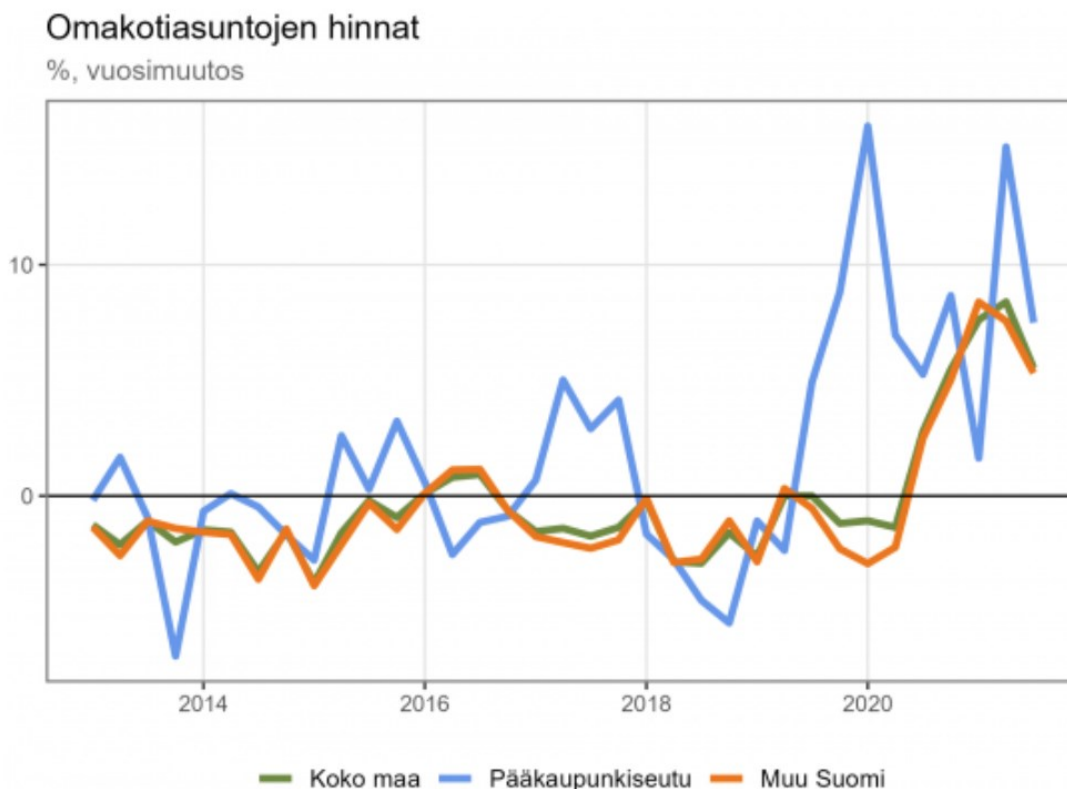
Ennustamisessa olisi myös tärkeää hyödyntää IT:tä. Shurrabin ja muiden (2022) mukaan olisi tärkeää saada tietoa kerättyä aiemmista projekteista ja tehdä niiden perusteella skenaariopohjaisia analyyskejä. Kohdeyrityksessä dataa aiemmista projekteista voitaisiin kerätä myyntiaikojen ja hinnoittelun perusteella. Aikojen saatossa myynnillisesti onnistuneiden ja epäonnistuneiden projektien tiedot tulisi kerätä tarkasti ylös, jotta selkeät eroavaisuudet pystytään huomaamaan. Tämän avulla päätöksentekoa tulevaisuuden projekteissa voidaan helpottaa.



Kuva 6 Asuntojen hintakehitys (PTT, 2022)

Kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi ja nousu on alkanut vuoden 2019 lopussa. Parhaimmillaan kerrostaloasuntojen nousu on ollut vuosittain jopa 4%. Pandemian jälkeen ja tilanteen rauhoituttua hintojen nousu hidastui hieman ja on laskemaan päin, mutta oli vielä kuitenkin yli 3% vuoden 2021 loppupuolella.

Omakotitalojen hintojen nousu on ollut nopeampaa kuin kerrostaloissa. Omakotitalojen hintojen nousu alkoi jo hieman aikaisemmin. Parhaimmillaan hinnat nousivat lähes 15% vuosittain. Omakotitalojen arvonnousussa on ollut enemmän vaihtelua kuin kerrostaloissa. 2022 ennustettiin omakotitalojen hintojen nousevan noin 5% vuosittain. Muuttuvat markkinatilanteet vuoden 2022 aikana muutti näitä ennusteita paljon. (PTT, 2022)



Kuva 7 Omakotitalojen hintakehitys (PTT, 2022)

Avustuksien johdosta asuntojen hinnat eivät olleet laskeneet, vaikka yleensä taantumat ovat sen aiheuttaneet. Siihen vaikutti koronan aikana tehdyt tukitoimet ja pidettiin risikinä, että asuntomarkkinoilla oltiin kuplassa. Finanssialan (2021) kolumnissa puhutaan, että asuntokupla saattaa puhjeta, kun päästään takaisin normaaliin arkeen. Vuoden 2022 loppuun asti kaikki näytti etenevän normaalisti eikä suurempaa heilumista markkinoilla tapahtunut. Korkeiden äkillinen nousu muutti markkinaa ja aiheutti ennustettua suurempaa epävakautta. (Brotherus & Keskinen, 2022, 2022/Q4)

2.4 Kysyntä tulevaisuudessa

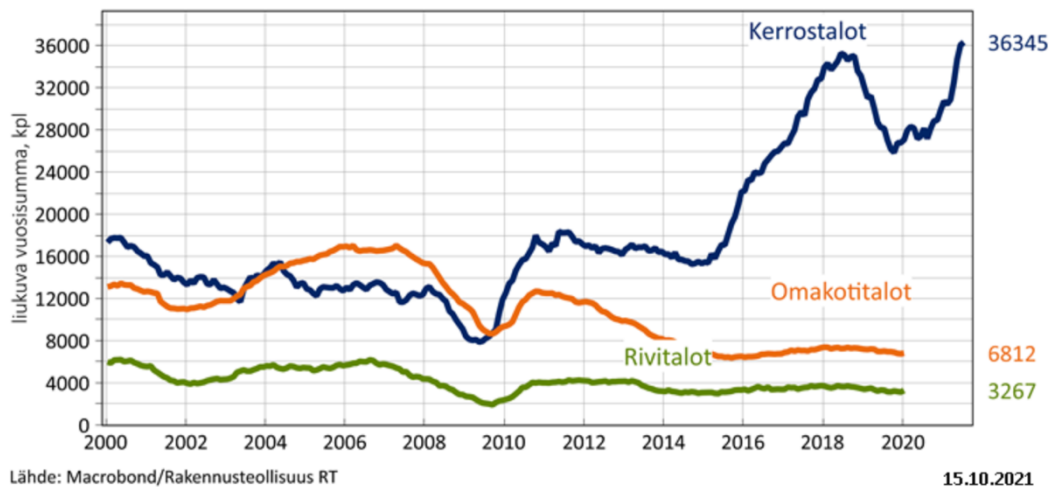
Kuten jo aiemmin tutkimuksessa on mainittu, tulevaisuudessa ajatellaan, että kerrostaloyksien hinnat hieman laskevat ja ihmiset asuvat todennäköisimmin hieman isommissa asunnoissa. Kuitenkin vastapainoksi pienten taloyhtiömuotoisten rivi- ja paritalojen suosio voi lisääntyä.



Kuva 8 Luvat, aloitukset ja valmistuneet asunnot vuosina 2010-2019 (PTT 2020)

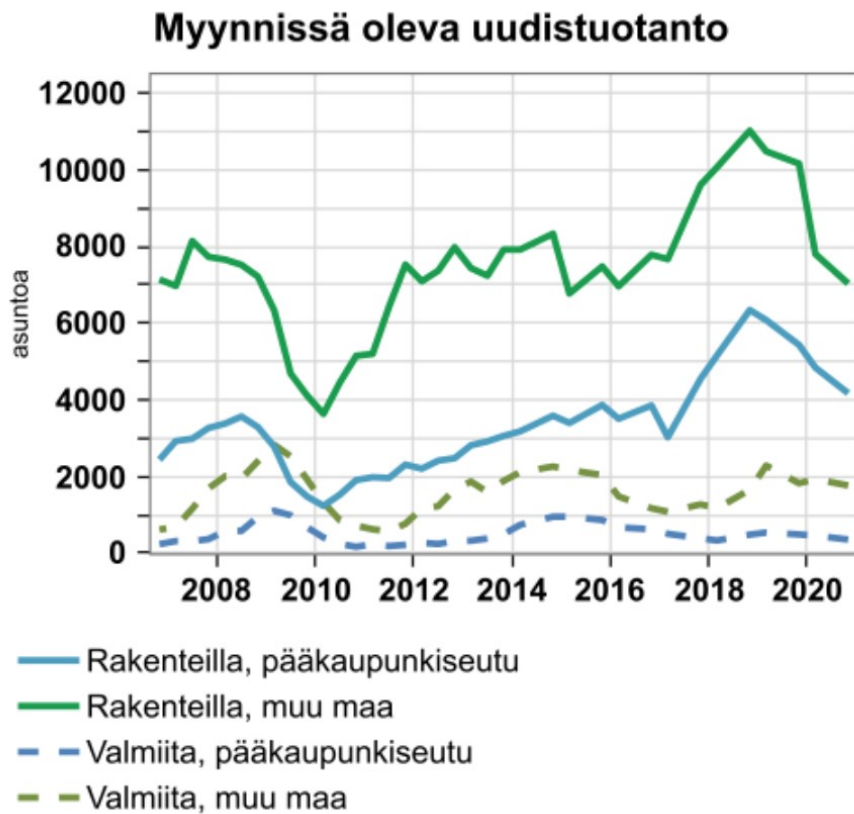
Vaikka pientalojen kysynnästä puhuttiin paljon koronan aikaan ja niistä on hieman puula, pientaloille haetut rakennusluvut ovat pitkällä aikavälillä olleet laskussa. Ainoastaan 2016 ja 2017 rakennusluvut pientaloille ovat olleet pienessä nousussa (Kuva 8, PTT). Tämä voi olla syynä tämän hetkiseen tilanteeseen pientalojen hintojen nousussa, kun kysyntää on paljon, mutta tarjontaa melko vähän. Yllä olevasta kuvasta 8 näkee, kuinka kaikkien asuntojen luvat, aloitukset ja valmistuneet asunnot ovat viimeisten vuosien aikana vähentynyt rakennuslupien ollessaan huipussaan vuonna 2017-2018. Koko asuntotuotannon trendi on muutaman viimeisen vuoden aikana ollut laskusuuntainen ja erityisesti pientaloissa tämä näkyy kysynnässä. Viime vuosina pientalojen kysyntä on noussut, mutta tarjontaa uusista tai hyväkuntoisista pientaloista on melko vähän.

Asuntoaloitukset talotyypeittäin



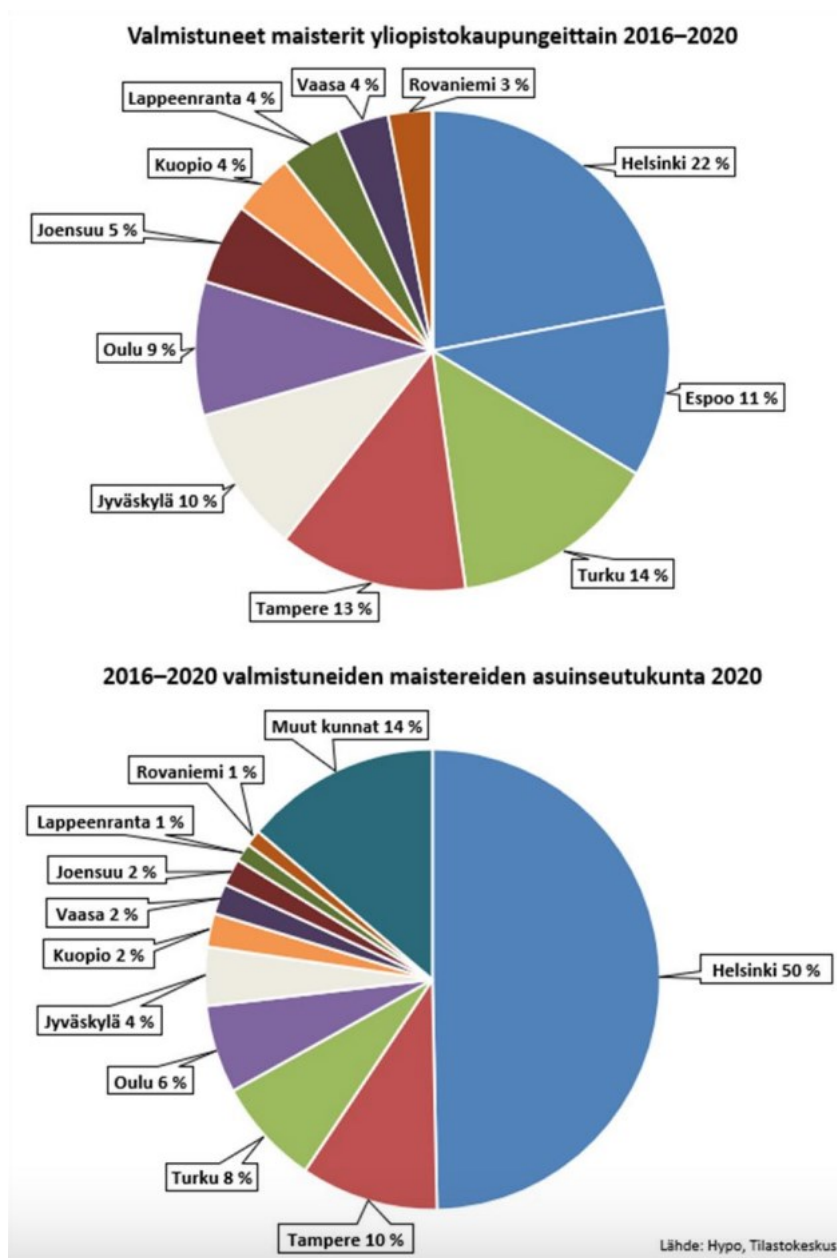
Kuva 9 Asuntojen aloitukset (Rakennusteollisuus)

Yllä olevassa kuvassa nähdään, että omakoti- ja rivitalojen aloitukset ovat olleet pääasiassa samassa tasossa tai jopa pienessä laskussa viime vuosina. Asunnoille ja niiden ominaisuuksille on kuitenkin asukasbarometrin mukaan kysyntää ja täyttää kyselyyn osallistuneiden toiveet. Rakennusteollisuuden mukaan Suomen asuntotuotannon tarve vuoteen 2040 asti on noin 35 000 valmistunutta asuntoa vuodessa. Kaavion mukaan vuoden 2021 lopussa valmistuneita asuntoja oli lähes 40 000. Maltillisemman ennusteen mukaan saatettaisiin pärjätä jopa 30 000 valmistuneella asunnolla vuosittain. Euro ja talous (2019) mukaan juuri asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhde vaikuttaa asuntomarkkinoihin. Viime vuosina kasvanut kysyntä on nostanut asuntojen hintoja ja sen lisäksi kasvattanut rakentamiseen kohdistettuja investointeja.



Kuva 10 Asuntojen lukumäärä vähenee ja valmiita sekä rakenteilla olevia asuntoja on vähemmän. (PTT, 2020)

Kaupungistuminen jatkuu yhä vahvana ja suurin osa maistereista muuttaa edelleen pääkaupunkiseudulle valmistumisen jälkeen. Maistereiden muuttoliikkeestä pystytään ennustamaan asuntokysyntää pitkälle. Useasti maisterit jäävät kaupunkiin tai kuntaan, johon he valmistumisen jälkeen jäävät tai muuttavat. Vuosina 2016-2020 valmistuneista maistereista asui pääkaupunkiseudulla yhteensä 46%. (Hypo)



Kuva 11 Maistereiden asuinpaikkakunnat (Brotherus & Keskinen, 2022, Q2/2022)

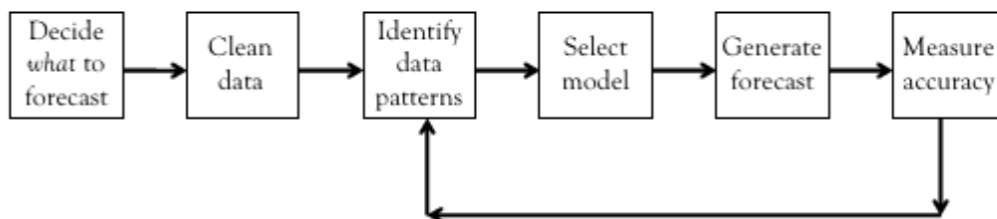
Koronan aikaan ajateltiin, että maisterit eivät välttämättä enää muuta pääkaupunkiseudulle, koska halutaan olla lähempänä luontoa ja rauhassa eikä työpaikka välttämättä vaadi lähityötä. Maisterit muuttivat tästä huolimatta kaupunkiin, vaikka suurin osa palveluista oli suljettuna. Yllä olevasta kuvasta nähdään selkeästi jakauma kaupungeista, joista maisterit ovat valmistuneet ja joihin he ovat sen jälkeen muuttaneet. Kaupungit

vetävät siis edelleen ja palveluille ja lyhyille etäisyyksille annetaan painoarvoa. (PTT 2020)

2.5 Kysynnän ennustaminen

Kysynnän ennustaminen on yksi tärkeimmistä asioista organisaatiossa. Kolassan ja Siemnin mukaan (2016, s. 4) kysynnän ennusteita ei suoranaisesti ole huonoja ja hyviä, mutta tapoja käyttää tai luoda ennusteita on. Ennusteiden tulisi sisältää kaikki tärkeät saavutettavissa olevat tiedot, joita organisaatiossa on saatavilla. Tämän perusteella ennusteiden mennessä pieleen on yrityksellä ollut huonoa tuuria. Jos taas prosessissa on ollut ongelmia, niin huono ennustaminen kertoo enemmänkin heikosta ennustamisen prosessista.

Kysynnän ennustamisen avulla pystytään suunnittelemaan tulevaisuutta ja rakentamaan prosessit vaaditun tuotannon mukaan. Kysyntää on kuitenkin hankala ennustaa tarkasti ja se voi aiheuttaa yritykselle ongelmia, mikäli ennustukset on tehty väärin. Ennustukset on kuitenkin mahdollista tehdä hyvin, jos käyttää oikeita menetelmiä. Usein ennustukset perustuvat ihmisten arvioon tulevasta, vaikka monia erilaisia menetelmiä ja tapoja on saatavilla. Kysyntää ennustaessa olisi hyvä käyttää sekä ihmisten arvioita, että erilaisten menetelmien tai tekniikoiden apua. Ainoastaan tekniikkoihin turvautuminen ei välttämättä kuitenkaan tuo haluttua lopputulosta. Ennustamisessa on myös tärkeää seurata prosessia vaihe vaiheelta ja edetä sen mukaan. Alla olevassa kuvassa näkyy selkeästi ennustamisen eri vaiheet. (Sander, 2016)



Kuva 12 Ennustamisen eri vaiheet (Sander, 2016, s. 20)

Kysyntää voi ennustaa kvalitatiivisella tai kvantitatiivisella menetelmällä. Kvalitatiivisia menetelmiä on esimerkiksi markkinatutkimus, aikaisemmat myyntimäärät, johdon käsitykset, jotka pohjautuvat tietoon, kokemukseen ja mielipiteisiin, asiantuntijoiden arviot ja delphin menetelmä. Delphin menetelmässä toisilleen tuntemattomat asiantuntijat tekevät ennustuksen.

Taulukko 1 Erilaiset ennustemenetelmät (Sander, 2016).

Methods	Knowledge needed	
	Forecaster	Respondents/experts
Judgmental methods		
1. Prediction markets	Survey/market design	Domain; problem
2. Intentions survey	Survey design	Own plans / behavior
3. Expectations surveys	Survey design	Others' behavior
4. Expert surveys (Delphi)	Survey design	Domain
5. Simulated interaction	Survey/experimental design	Normal human responses
6. Structured analogies	Survey design	Analogous events
7. Experimentation	Experimental design	Normal human responses
8. Expert systems	Survey design	Domain

Kvantitatiivisia menetelmiä ovat kausaalimallit, kuten aikasarjamallit ja lineaarinen regressio, joka sisältävää keskiarvon, liukuvan keskiarvon ja painotetun keskiarvon. Roig-Tierno, Baviera-Puig, Buitrago-Vera & Mas-Verdu (2013) esittävät artikkelissaan näiden lisäksi useampia muita erilaisia ennustusmalleja. Erilaiset ennustusmallit sopivat erilaisiin tilanteisiin ja tästä luettelosta pitäisi pystyä löytämään sopivimmat. Yllä

yksinkertaistettu taulukko artikkelin erilaisista ennustemenetelmistä, jotka soveltuvat kyselyihin tai haastatteluihin.

Tulevaisuuden ennustaminen on haastavaa ja monet erilaiset tilanteet saattavat muuttaa odotuksia paljon hyvin lyhyessäkin ajassa. Hypon 2021 asuntomarkkinaennusteessaan he kirjoittivat: ”Euriborit ovat jämähtäneet miinuksille ja pysyvät nolilla markkinaodotusten mukaan jopa 2030-luvulle.” (Brotherus & Keskinen, 2021, Q1/2021). Näin olisi saattanut käydä, mikäli maailma olisi jatkanut koronan jälkeen normaalin tapaan ilman suurempia mullistuksia. Asuntomarkkinoilla yrityksen tapauksessa olisi järkevää käyttää ennustuksessa yllä olevan taulukon kohtaa kolme. Tässä menetelmässä kyselyjen avulla voidaan ennakoita ihmisten käyttäytymistä tulevaisuudessa. Lisäksi kysynnän ennustamisen tukemisena voidaan käyttää eri tahojen olemassa olevia ja päivittyviä markkinaennusteita ja vertailla niitä asiakkaiden näkemyksiin ja kyselyiden tuloksiin. Kohdeyritykselle on kuitenkin tärkeää keskittyä ihmisten mieltymyksiin ja pyrkiä tunnistamaan tarpeet. Tämän avulla pystytään rakentamaan haluttuja asuntoja halutuille alueille.

Tuotannonohjauksessa kysynnän ennustamisella tarkoitetaan valmistettavien tuotteiden menekin ennustamista. Ennusteista johdetaan arviota esimerkiksi kapasiteetin ja materiaalin tarpeesta ja riittävydestä. Ennusteita käytetään yrityksissä suunnittelun ja päätöksenteon pohjana. (Krajewski ym. 2019; Jacobs & Chase 2020, 270-275)

3 Tutkimusmenetelmät

Tässä tapaustutkimuksessa tutkitaan kahta asuinaluetta ja pohditaan, kummalle alueelle on järkevämpi rakentaa. Alueet ovat pääkaupunkiseudulla kehä 1 & kehä 3 ympäristöt. Kehä 1 reunamilla on yleensä ahtaammat ja pienemmät tontit, jonka takia siellä tulisi usein tehdä kaksikerroksia ja hieman isompia asuntoja. Isommat asunnot ja sijainti lähempänä keskustaa nostaa asunnon hintaa ja näin ollen muuttaa asiakaskuntaa. Kehä 3 ympärille pystyy rakentamaan yksitasoisia ja myös hieman pienempiä asuntoja. Siellä on myös halvemmat tontit ja yksitasoisen asunnon rakentamiskustannukset ovat hieman pienemmät. Tutkimukseen kerättyjen haastatteluiden ja kirjallisuuden perusteella tehdään valinta paremmasta alueesta rakentaa pientaloja.

3.1 Tutkimuksen lähestymistapa

Case-tutkimus on tutkimusmenetelmä, joka keskittyy tutkimaan tiettyä kokonaisuutta. Tässä tutkimuksessa tutkittava kokonaisuus on kahden eri sijaintipaikan keskinäinen vertailu, jotta voidaan määrittää niistä optimaalisempi sijaintipaikka pientalolle. Case-tutkimuksessa noudatetaan Eisenhardtin (1989) 8-vaiheista mallia. Tutkimuksen vaiheet ovat 1) tutkimuskysymyksen asettaminen, 2) Casen valinta, 3) tutkimusmenetelmien muodostaminen, 4) caseen ja kirjallisuuteen perehtyminen, 5) datan analysointi, 6) hypoteesin muovaaminen, 7) kirjallisuuden läpikäynti ja 8) yhteenveto.

Asuntomarkkinaa tutkitaan eri tietolähteiden asuntomarkkinakatsauksista ja tilastoista. Näiden avulla saadaan lisää tietoa asuntomarkkinan kehittymisestä ja tulevaisuudesta. Suomalaisia tutkimuksia ja katsauksia löytyy pääasiassa tilastokeskukselta, Suomen kiinteistönvälittäjien keskusliitolta, PTT:ltä ja Hypolta. Näiden lisäksi tutkimuksessa on käytetty kansainvälistä tutkimusta kysynnän ennustamisesta, asuntomarkkinoista ja harvinaisten, mutta koko maailmaa vaikuttavien tapahtumien vaikutuksesta markkinaan. Haastattelut tuovat kohderyhmän mielipiteitä ja mieltymyksiä asuinalueisiin liittyen,

joita käydään läpi ja analysoidaan yhdessä kirjallisuuden kanssa. Kirjallisuuskatsauksen ja haastatteluiden perusteella muovataan hypoteesi. Sen jälkeen käydään aineisto läpi ja muodostetaan yhteenveto tutkimuksesta.

3.2 Tutkimusaineiston kerääminen ja sen analysointi

Kirjallisuushaun kautta ja asuntomarkkinan tutkimuksella saadaan selville nykyinen tilanne ja sen perusteella pystytään vertaamaan kohdeyrityksen toimintatapaa todellisuuteen. Asuntomarkkinoiden tuntemus ja kirjallisuushaku auttaa luomaan oikeanlaiset kysymykset haastatteluita varten ja näin ollen tutkimuksen tuloksesta saadaan objektiivisempi. Kirjallisuushaun avulla pyritään löytämään sopivia menetelmiä asuntomarkkinoiden kysynnän ennustamiseen. Tämän lisäksi tutkimus on kvalitatiivinen haastattelututkimus, jossa pyritään pääsemään asiakasrajapintaan haastatteleamalla potentiaalista ostajakuntaa. Ostajakunnan haastatteluilla pystytään saamaan paremmin selville nykyinen tilanne ja mitä asiakkaat arvostavat.

Tutkimuksen yhdeksi menetelmäksi valittiin haastattelut, koska tarkoituksena on tutkia ihmisten mieltymyksiä asumisessa, heidän arvostamia asioita asunnossa ja eri kokemuksia. Haastattelussa tutkimuksen kirjoittaja pääsee myös vuorovaikutukseen haastateltavien kanssa. (Jyväskylän Yliopisto) Haastattelut toteutetaan avoimina haastatteluina. Avoimen haastattelun etu tässä tapauksessa on haastateltavan oma muotoilu ja näkemys nykyisestä tilanteesta. (Anttila, 1998) Kyselyillä voi tässä tapauksessa olla negatiivinen vaikutus tutkimustulokseen, koska aiheet ovat laajoja eikä välttämättä löydy yksiselitteisiä vastauksia. Onnistuneeseen haastatteluun täytyy valmistautua ja päästä mahdollisimman lähelle arkista tilannetta ja vaivattomuutta. Haastatteluissa saattaa tulla virhelähteitä, joita ovat muun muassa prosessin vaikutus henkilöön, hankalat tai henkilökohtaiset asiat ja vallitsevat teoriat. Haastatteluissa voi olla myös vaikeutta ilmaista omia ajatuksia selkeästi ja ymmärrettävästi sekä haastattelijan kysymykset eivät välttämättä ole tarpeeksi tarkkoja. (Anttila, 1988)

Haastattelututkimuksen haasteena on kysymysten vaikutus tutkimustulokseen. Kysymysten pitää olla tarkasti määriteltyjä ja helposti ymmärrettäviä. Kysymykset voivat myös johtaa tilanteeseen, jossa haastateltava vastaa jotain, mikä ei välttämättä vastaa täysin totuutta. Vastaukset saattavat olla haastateltavien ihannetilanteita, vaikka eivät välttämättä sillä hetkellä ole kuitenkaan realistisia (Asukasbarometri, 2017, s. 91).

Haastattelut käytiin rakennusliikkeen edustajan kanssa puhelimitse läpi. Työntekijän toimenkuvan kuvailussa käytettiin asiantuntijahaastattelun tyyppistä mallia. Kohdeyrityksen hankekehittäjä kertoi omasta työkuvastaan ja nykyisestä hankekehityksen työskentelymallista vapaasti ilman haastattelijan kysymyksiä. Tämän avulla saatiin selkeä kuva nykyisestä toimintatavasta.

Kohderyhmän haastattelut olivat avoimia haastatteluja, joissa oli tarkkaan määritelty kysymykset. Haastateltavia tutkimuksessa oli yhteensä 7. Yhdessä haastattelussa kului aikaa noin 15-30 minuuttia. Haastateltavat valittiin tutkimukseen yritystä kiinnostavan kohderyhmän mukaan. Suurin osa haastateltavista olivat jo oman asunnon omistavia noin kolmekymmentä vuotiaita, jotka ovat olleet kohdeyritykselle suuri asiakasryhmä. Haastatteluiden analysoinnissa muodostettiin diagrammi vastauksista ja saatiin määrät eri vaihtoehdoille. Näiden perusteella pystyttiin muodostamaan kriteerit sijaintipaikan valintaan liittyen. Haastatteluissa tuli myös vastauksia, jotka eivät suoraan vaikuttanut tutkimukseen, kuten asunnon pohjaratkaisu, eikä niitä huomioitu kriteerien valinnassa.

Raineen (2018) mukaan haastateltavien tulisi olla kohderyhmästä, joiden uskotaan olevan hyödyllisiä tutkimukselle. Erilaiset kohderyhmät voidaan tavoittaa esimerkiksi sosiaalisesta mediasta, verkostosta tai toisten ihmisten suositusten perusteella. Tässä tutkimuksessa haastateltavat löydettiin verkoston kautta ja suosituksilla. Yrityksen kohderyhmää ovat pääasiassa nuoremmat ihmiset, jotka eivät ole vielä muuttaneet omakotitaloon. Ostajakunnassa on myös vanhempia ihmisiä, jotka ovat muuttaneet omakotitalosta pienempään asuntoon, kun lapset ovat muuttaneet omilleen. Tämä osa

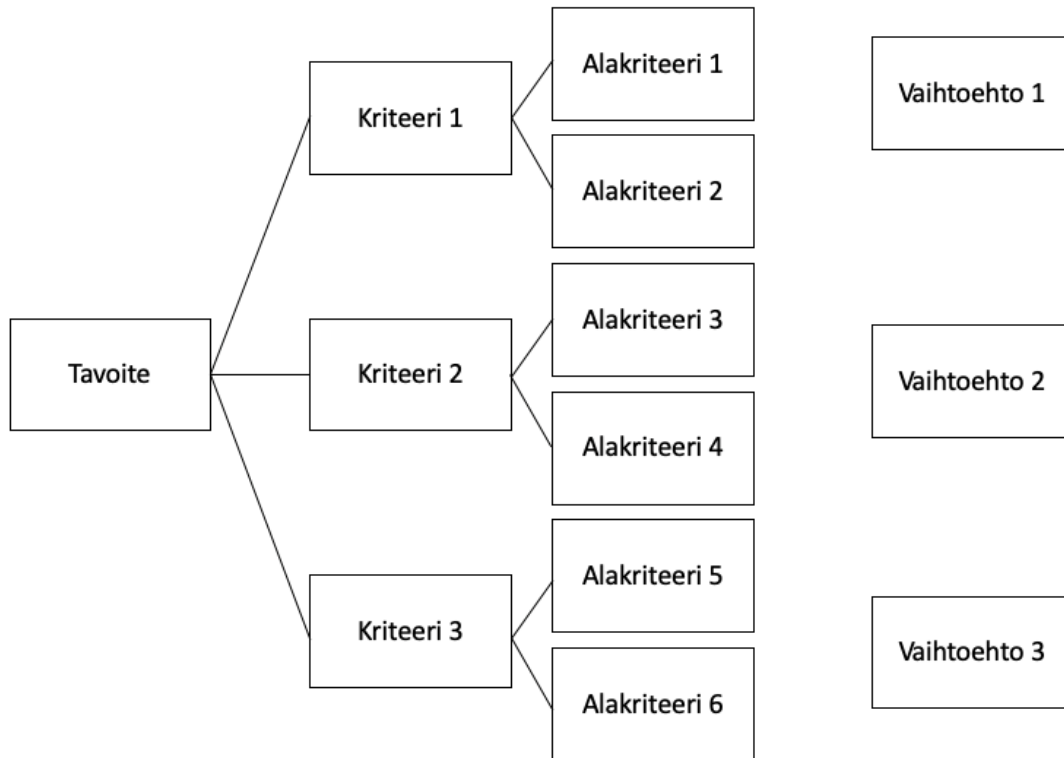
asiakasryhmästä on kuitenkin melko pieni eikä niitä saatu haastatteluun. Suurin osa haastateltavista asuu pääkaupunkiseudulla, mutta joukossa on myös pieni osa Tampereelta.

Haastatteluun otettiin myös yksi erilainen kysymys ihanne asuinalueesta ja pyydettiin pohtimaan, onko nykyisellä asuinalueella sellaista. Tällä tavalla pyrittiin saamaan lisää ajatuksia ja näkökulmia haastatteluun ja pyrittiin saada haastateltava ajattelemaan syvemmin asumiseen vaikuttavia asioita. Alla haastatteluun otettavat kysymykset.

1. Minkälaisia asioita arvostat asunnossa?
2. Haluaisitko asua mieluummin lähempänä kaupungin keskustaa, kuin kaupungin reunamilla?
3. Jos kaikki olisi mahdollista, kuvaa millaisella asuinalueella haluaisit asua.
4. Mitä näistä toiveista toteutuu nykyisellä asuinalueella?
5. Jos tarkastelet vastauksiasi, mikä olisi näiden tärkeysjärjestys?

Sijaintipaikan valinnalla on suuri merkitys kohteen myytävyyteen. Sijaintipaikan valintamenetelmiä on useita erilaisia, mutta tässä tutkimuksessa käytetään hyödyksi AHP:ta eli analyyttistä hierarkia prosessia. AHP on luotu ratkaisemaan päätökseen tekoon liittyviä haasteita (Saaty, 1988) AHP:n avulla pystytään tekemään monimutkaisesta ongelmasta yksinkertaisempi ja löytää siihen helpommin ratkaisu. MCDA:n avulla voidaan helpottaa päätöksentekoa useamman kriteerin ollessa tärkeitä. (Roig-Tierno & muut, 2013)

Kokonaan subjektiivisista valinnoista sijaintipaikan valintaan liittyen pyritään pääsemään eroon. AHP:n avulla pyritään välttämään tilanne, jossa yksittäinen henkilö tekee päätöksen sijaintiin liittyen. AHP:n avulla pystytään määrittelemään tärkeät kriteerit ja ohjata päätöksenteko objektiivisemmaksi (Chang & Lin, 2015).



Kuva 13 AHP mallinnettuna (Roig-Tierno & muut, 2013)

Roig-Tierno ja muut (2013) määrittelevät tavoitteen optimaalisen sijaintipaikan valintaan tutkimuksessaan ruokakaupan sijainnin määrittelemiseksi. AHP voidaan mallintaa melko yksinkertaisena kaaviona, kuten ylläolevassa kuvassa. Tavoitteena on löytää optimaalisia sijaintipaikkoja pääkaupunkiseudulla, joten on selvitettävä kriteerit sijaintipaikan valintaan liittyen. Tutkimuksessa hyödynnetään Suomen Ympäristökeskuksen raportteja ja tutkimuksessa teetettäviä haastatteluja, joiden perusteella pyritään löytämään kriteerit ja mahdolliset alakriteerit päätöksentekoa varten.

4 Tulokset

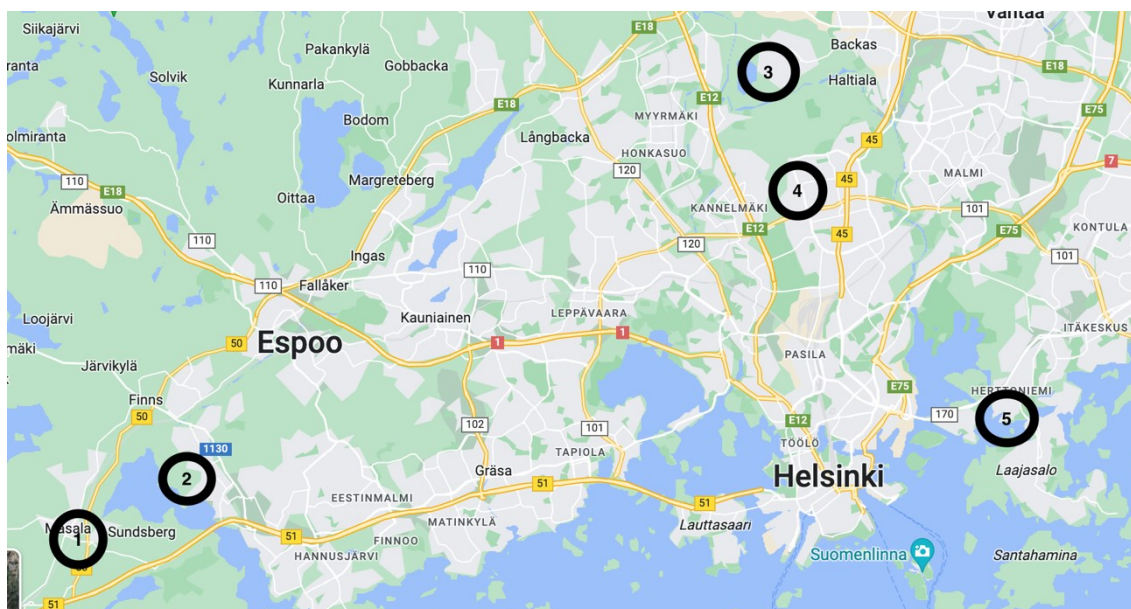
Asuntomarkkinoilla on ollut viime vuosina melko paljon muutoksia ja ne ovat vaikuttaneet markkinoihin hetkellisesti, mutta lopulta melko vähän. Koronan jälkeen näyttää siltä, että pienillä markkinoiden muutoksilla säästytään. Yksiöiden hinnat luultavasti laskevat ja ihmiset haluavat hieman suurempia asuntoja. Hypon Juhana Brotheruksen mukaan varsinaista nurmijärvi-ilmiötä ei ole näkyvässä, vaikka sitä koronan alussa epäiltiin. Suurempien asuntojen kysynnästä huolimatta ihmiset eivät ole suurina määrinä muuttamassa kaupungin keskustoista pois vaan pyrkivät ostamaan sieltä suuremman asunnon. Rakennusliikkeen pientaloyksikölle tämä on melko positiivinen asia. Korkeiden nousun ja sodan myötä asuntomarkkina on taas laskenut huipuistaan ja on vaikuttanut markkinaan enemmän kuin korona. Kohdeyrityksen kerrostaloasunnot ovat menneet heikommin kaupaksi ja markkinoilla on heidän mukaansa yli tarjontaa. Pientalot ovat kuitenkin menneet kohtuullisen hyvin kaupaksi, kun asuntosijoittajat eivät juurikaan osta niitä.

Rakennusliikkeen pientalot ovat melko pieniä, mutta hyvin suunniteltuja, joten ne sopivat tähän markkinatilanteeseen hyvin. Rivi- ja paritalo asunnot ovat kilpailijoilla pääasiassa hieman suurempia ja siitä johtuen kohdeyrityksen rakentamat asunnot ovat menneet hyvin kaupaksi, kun hinnat ovat hieman halvempia. Rivi- ja paritaloyhtiöissä on usein yhteistä pihaa, jossa on leikkialue ja lisäksi jokaisella asunnolla on omat pihat. Asukasbarometrin ja haastattelujen perusteella tämä lisää asukkaiden viihtyvyyttä ja sopii hyvin toiveisiin.

Asukasbarometrin (2017) mukaan tärkeimmät toiveet asuinalueessa olivat turvallisuus, terveellisyys, rauhallisuus, hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet, meluttomuus sekä palveluiden läheisyys. Terveellisyys & rauhallisuus painottuu suurimmalta osin vanhempiin ihmisiin, (50-74- vuotiaisiin) jotka asuvat omakotitaloalueella ja lähempänä maaseutua. Haastatteluissa korostuivat myös asukasbarometrin suosituimmat toiveet, vaikka turvallisuus ja rauhallisuus ei ollut usein tärkeimpänä tekijänä. Ihanteellinen asuinalue on siis

lähellä palveluita, luontoa ja on turvallinen ja rauhallinen. Tämän tyylliset asuinalueet sijaitsevat hieman kaupunkien reunamilla ja ovat myös hieman halvempia. Tutkimuksen mukaan myös kävelyetäisyydet nostavat asunnon hintaa ja on asukkaille tärkeä, mikäli autopaikkoja ei ole useita tarjolla. Pientaloissa taloyhtiöllä on usein riittävästi autopaikkoja yhdelle autopaikalle asukasta kohden. Näin ollen on tärkeää, että palvelut ovat kävelyetäisyyden päässä.

Viimeisten vuosien aikana kohdeyritys on rakentanut melko laajasti eri alueille pääkaupunkiseudulla. Asunnot ovat menneet hyvin kaupaksi, mutta hinnat ovat vaihdelleet keskenään paljon. Alueet ovat olleet keskenään melko samanlaisia, mutta niiden haluttavuus on vaihdellut paljon. Suosituin rakennetuista alueista on ollut Vantaan Ylästö, jossa ensimmäisten taloyhtiöiden asunnot menivät kaupaksi muutamissa tunneissa. Hintatasoltaan Ylästö on myös ollut kalliimpaa kuin monet muut rakennetut kohteet ja palveluiltaan ja kulkuyhteyksiltään on rakennettu paremmille alueille halvemmalla hinnalla. Alla olevassa kuvassa näkyy viime vuosina rakennettuja ja rakenteilla olevia kohteita.



Kuva 14 Rakenteilla olevat ja jo valmistuneet kohteet lähivuosina

Yllä olevan kuvan kohteet ovat olleet rakenteilla melko samoihin aikoihin ja ovat siitä syystä melko hyvin verrattavissa toisiinsa, koska aiemmin tapahtuneet asuntomarkkinaa horjuttavat kriisit ovat vaikuttaneet niihin samalla tavalla. Pakilan ja Tammisalons nykyiset ja Ylästön viimeisimmät taloyhtiöt ovat laitettu myyntiin jo korkojen noustessa ja asuntomarkkinan hieman hiipuesssa. Muut kohteet ja Ylästön ensimmäiset ovat myyty nollakorkojen aikaan, joten näitä pystytään vertailemaan keskenään hyvin.

Asuntopohjat ovat keskenään täysin vastaavia lukuun ottamatta Pakilan kohdetta. Pakilan kohteessa on ainoastaan kaksikerroksisia rivitaloja, jotka ovat melko tyypillisiä lähempänä keskustaa suuremman tehokkuusluvun kaava-alueilla. Muut taloyhtiöt ovat olleet pääasiassa yksikerroksisia rivi- ja paritaloasuntoja, mutta niissä on ollut yksittäisiä kaksikerroksisia asuntoja.

Kaikissa yllämainituissa alueissa on yhteneväisyyksiä, kun mieltii sijainteja. Kaikki taloyhtiöt sijaitsevat Kehä III sisäpuolella ja on lähellä palveluita, kouluja ja päiväkoteja. Vaikka alueet ovat palveluiden ja luonnon puolesta melko samanlaisia, on hinnoissa suuria eroja keskenään. Alla listattuna jokaisen alueen lähimmät palvelut, julkinen liikenne ja koulut. Kaikki etäisyydet on katsottu Google Maps -palvelulla ja mitattu lyhintä reittiä kävellen.

1. Masala

- Koulu (luokat 1-9) 0,7km
- Päiväkoti 0,6km
- Lähikauppa 0,9km
- Rautatieasema 1,1km ja lähin linja-autopysäkki 0,5km

2. Kurttila

- Koulu (luokat 1-9) 1,4 km
- Päiväkoti 1,4 km
- Lähikauppa 1,6 km
- Linja-autopysäkki 0,35km

3. Ylästö

- Koulu (luokat 1-9) 1,7 km
- Päiväkoti 0,95 km
- Lähikauppa 1,6 km
- Linja-autopysäkki 0,3 km
-

4. Pakila

- Koulu (luokat 1-6) 0,8 km
- Koulu (luokat 7-9) 2,2 km
- Päiväkoti 0,5 km
- Lähikauppa 0,4 km
- Linja-autopysäkki 0,2 km

5. Tammisalo

- Koulu (luokat 1-6) 0,8 km
- Koulu (luokat 7-9) 2,1km
- Päiväkoti 0,3km
- Lähikauppa 1,1 km
- Linja-autopysäkki 0,2 km

Kuten listauksesta nähdään, kaikissa lähipalvelut ovat niin lähellä, ettei niiden perusteella voi suoraan sanoa, mikä on paras. Kehä III sisäpuolella useimmat alueet ja valmiit kaava-alueet ovat jo melko lähellä palveluita, eli pelkästään palveluiden saatavuuden perusteella ei voi tehdä päätöstä. Julkisen liikenteen puolesta Masalasta pääsee nopeimmin liikkumaan, kun se on rautatien varressa. Kurttilasta ja Ylästöstä on huomattavasti hitaampi kulkea, kun menee ainoastaan bussiyhteys. Alueista kallein keskineliöhinnaltaan on ollut Ylästö ja halvin Masala. Ylästö on myös ollut myytävyydeltään alueista paras. Kaikkien kohteiden asunnot ovat menneet hyvin kaupaksi, joten voidaan olettaa

näiden alueiden olleen hyviä. Kuitenkaan suoraan hintatasoon nämä asiat eivät vaikuta, vaan myös alueen haluttavuudella on iso merkitys.

4.1 Haastattelujen tulokset

Haastattelut toteutettiin kokonaisuudessaan etänä. Haastatteluista osa tehtiin puhelimitse ja keskustelu äänitettiin ja osa suoraan sähköpostilla, jos aikataulut eivät osuneet kohdilleen. Haastatteluissa toistuivat monissa määrin samanlaiset vastaukset keskenään. Nämä vastaukset olivat osaltaan myös hyvin samankaltaisia kuin asukasbarometrin ilmenneet vastaukset. Toisessa kysymyksessä haastateltavilta kysyttiin, haluaisivatko he asua mieluummin lähempänä keskustaa kuin kaupungin reunamilla. Useammassa vastauksessa toistu halu asua kaupungin reunamilla, mutta hyvät kulkuyhteydet tulisi olla.

”Haluaisin asua kaupungin reunamilla, luonnon äärellä, mutta kuitenkin hyvien kulkuyhteyksien päässä”

Vaihtoehtoisesti haastateltavan mukaan kaupungissa asuminenkin voisi sopia, mutta muut asiat kuten luonnonläheisyys on tärkeämpää, jolloin päätös kaupungin reunamilla asumisesta tuntuu sopivimmalta.

”Riippuu asumismuodosta ja kaupungin koosta. Tärkeimpänä pidän luonnonläheisyyttä ja usein se vaatii hieman syrjäisemmän alueen. ”

Kolmannen kysymyksen tarkoituksena oli selvittää haastateltavien ihannealuetta, jotta saadaan paremmin selvää haastateltaville merkittävistä asioista asumisen sijaintiin liittyen.

”Haluaisin asua asuinalueella, jolle on rakennettu tyylikkää taloyhtiötä ja jossa on peruspalvelut sekä hyvät ulkoilumahdollisuudet välittömässä läheisyydessä, eli alue olisi myös lähellä luontoa.”

Lähes jokaisella oli hyvin saman tyyppinen vastaus ihannealueeseen liittyen. Luonto ja rauhallisuus korostuivat, mutta myös hyvät liikenneyhteydet julkisilla tai autolla.

” Haluaisin asua sellaisella asuinalueella, josta on nopea liikkua sekä julkisilla kulkuvälineillä että omalla autolla eri suuntiin varsinkin mieltien omia arkimenojani. Haluaisin, että alue on luonnonläheinen, jossa on lenkkipolkuja, metsää ja parhaimmassa tapauksessa meri tai järvi tms. lähellä. Alueelta löytyisi myös hyvin palveluita ja sieltä olisi nopea kulku keskustaan. Max 10 km etäisyys keskustaan olisi ideaali. Alue olisi rauhallinen eikä siellä olisi haitallisia lieveilmiöitä, kuten rikollisuutta tai yleistä turvattomuutta. Alue olisi arvostettu ja siellä olevilla asunnoilla olisi arvonnousupotentiaalia. ”

Neljännän kysymykset tarkoituksena oli selvittää, kuinka moni haastateltavissa asui jo alueella, jossa on heille tärkeitä asioita. Usealla haastateltavalla oli nykyisellä asuinalueella ominaisuuksia, joita arvostavat.

”Luonto, hyvät lenkkeilymahdollisuudet, käytännöllisyys, toimivuus ja oma rauha”

Viidennen kysymyksen tarkoituksena oli selvittää aiemmin mainittujen sijaintiin liittyvien tekijöiden tärkeysjärjestystä. Tämän avulla pystyttiin määrittelemään haastatteluiden perusteella sijaintipaikan valintaan liittyvät kriteerit tärkeysjärjestykseen.

”Turvallisuus, viihtyisyys, kauneus, luonto ja palvelut”

Haastattelujen ja tutkimusten perusteella olisi järkevää rakentaa hieman kauemmaksi keskustasta. Siellä on rauhallisempaa ja luonto on lähellä. Kaupungin reunamilla on yleensä myös pientalovaltaisia alueita ja niissä on peruspalvelut usein melko lähellä.

Kuitenkin reunamilta on useimmilla pidempi matka töihin. Lähempänä keskustaa ongelmaksi muodostuu, että luonto on yleensä vaikeammin saavutettavissa ja on rauhattomampaa. Lyhyet etäisyydet palveluihin, töihin ja kouluun ovat kuitenkin arvokkaita monelle ja rauhallisuus ja turvallisuus oli yksi tärkeimpiä tekijöitä kyselyn perusteella. Tämän perusteella olisi järkevämpää rakentaa pientaloja kauemmaksi keskustasta. Se sopii myös rakennusliikkeen strategiaan rakentaa koteja, jotka sopivat asukkaille mahdollisimman hyvin ja ovat hintatasoltaan edullisia.

Lähempänä kaupunkeja asuntojen hinnat nousevat varmemmin ja hieman nopeammin. Kaupunkien keskustojen läheisyydessä on myös joitain pientaloalueita, mutta hieman vähemmän. Asukasbarometrin (2017) mukaan pientalovaltaisella alueella tai maaseudulla palvelut ovat kauempana ja etäisyydet töihin pidemmät. Ne taas ovat asumisviihtyvyyttä laskevia asioita. Päinvastoin keskustojen lähistön pientaloalueet saattavat olla hieman rauhattomampia. Hypon mukaan ihmiset eivät välttämättä halua muuttaa pois keskustoista vaan muuttavat, jos riittävän isoa asuntoa ei löydy käytettävällä rahalla. Tämän perusteella pienempi riski liittyen asuntojen myyntiin on keskustojen lähistöillä olevilla pientaloilla. Bouzouina, Baraklianos, Bonnel ja Aissaoui (2021) kirjoittavat tutkimuksessaan nuorempien ihmisten olevan halukkaita asumaan lähempänä keskustaa palveluiden ja kaupungin keskellä, mutta yhä useampi ihminen on halukas muuttamaan kauemmaksi lähitajaamiin. Yrityksen kohderyhmä on halukkaampi asumaan hieman kauempana, kuten aiemmin tutkimuksessa on kerrottu.

Haastatteluissa toistuivat usein samat asiat, mitä oli asukasbarometrissa. Tämä oli ennakoon tiedossa, että näin saattaa käydä, mutta tarkoituksena oli löytää haastatteluista lisäksi jotain uutta. Huomion arvoista on se, että monen haastateltavan tärkeimpänä kriteerinä on turvallisuus ja rauhallisuus. Siitä huolimatta, kun haastateltavaa pyytää luettelemaan oman asuinalueen hyviä puolia, niin tämä ei korostu samalla tavalla. Kukaan ei kuitenkaan haastatteluissa maininnut oman alueen levottomuutta tai ollut tyytymätön turvallisuuteen tai rauhallisuuteen. Tämän perusteella turvallisuus ja rauhallisuus on

tärkeä asia, mutta jos omalla alueella ei ole ongelmia, siitä tulee itsestäänselvyys eikä muista mainita asiasta erikseen.

Yin ja muiden (2018, s. 11) mukaan asuntojen hinnat ovat viime aikoina nousseet ja tulevat todennäköisesti vielä jatkossakin nousemaan. Kun asuntojen hinnat ja asumiskustannukset nousevat nopeammin, kuin palkat, niin voi syntyä ongelmia. Tätä on tapahtunut jo kehittyvissä ja kehittyneissä valtioissa. Tämän perusteella Suomessakin ongelma voi olla käsillä. Vaikka asuntojen hinnat nousevat myös kaupunkien reunamilla, niin siellä on siitä huolimatta halvempaa. Asukasbarometrin ja haastattelujen perusteella olisi siis järkevää rakentaa kaupunkien reunamille, kun hinnat ovat matalampia ja siellä on asioita, joita kohdeyrityksen asiakaskunta arvostaa.

Kysynnän ennustaminen menee pitkälti markkinoita seuraamalla. Pidemmän aikavälin ennustusta ei ole välttämättä järkevää edes tehdä ja tärkeintä kysynnän ennustamisessa on seurata markkinaa aktiivisesti (Lindblad, Sariola & Viertola, 2019, Euro ja talous). Rakennusliikkeen tapauksessa kysyntää kannattaa ennustaa hypoindeksin ja markkinoiden kehityksen perusteella. Hypoindeksiin vaikuttaa kauppamäärät. Voimistuneet kauppamäärät ennustavat suurempaa kysyntää tulevaan. (Brotherus & Keskinen, 2022) Tämän lisäksi on hyvä seurata pääkaupunkiseudun rakentamisen aloituksia ja haettuja rakennuslupia. Viime vuosina yleisesti rakennusluvut ja aloitukset ovat laskeneet. Rivi- ja paritaloasuntojen aloitukset ja luvat ovat pysyneet melko tasaisena, mutta niissäkin on ollut pienoista laskua (kuva 9).

Suunnitelmat uudesta kohteesta tehdään pitkälti voimassaolevien asemakaavapäätösten ja viranomaisten suositusten mukaan. Yritys pystyy hieman vaikuttamaan rakennettavaan kohteeseen, mutta pääasiassa rakennettavaan kohteeseen vaikuttaa vaadittu huoneistojakauma, julkisivun värit ja malli sekä keskiarvoinen asuntojen koko. Näin ollen yritys keskittyy pääasiassa ostamaan tontit järkevältä sijainnilta ja sopivan asemakaavan mukaan. Yhtenä erityisen tärkeänä kriteerinä kohdeyritykselle on tontin tehokkuusluku. Pientaloille on parempi hieman pienempi tehokkuusluku, koska pienemmän

tehokkuusluvun omaavissa tonteissa alueelle saadaan enemmän pihaa ja yhteistä aluetta. Viime vuosina yritykselle on ollut suotuisaa rakentaa kohteita, joihin saa tehdä pieniä asuntoja, kun niistä on saanut suhteessa parhaimman hinnan.

Sijaintia valittaessa ja tonttia ostaessa pyritään saamaan mahdollisimman tarkka tieto alueen myyntitilastoista ja toteutuneista myyntihinnoista. Usein tonttia ostaessa päästään aloittamaan rakentaminen vasta noin kahden vuoden päästä. Tästä syystä alueen kehittyminen on otettava huomioon, jotta voidaan luottaa sen olevan hyvä vielä lähitulevaisuudessakin. Asuntokauppadatasta saadaan hieman selvyyttä tulevista myyntihinnoista, mutta yrityksen hankekehittäjän mukaan tarkka arvio on vaikea saada. Tähän vaikuttaa eri alueiden mikrosijainnit, jotka saattavat vaikuttaa asunnon hintaan merkittävästi. Asuinkiinteistölle on ollut myös vaikeaa löytää sopiva menetelmä asuntojen hinnoitteluun.

Pitkän aikavälin ennustuksia yrityksessä tehdään seuraamalla trendejä ja eri asuinalueiden kehittymistä. Osa alueista saattaa olla tällä hetkellä melko huonoja ja vasta kehittyviä, mutta pitkällä aikavälillä kaavasunnitelmista voidaan nähdä alueen kehityksen ja julkisten ja yksityisten investoinnit. Näissä tilanteissa on luotettava suunnitelmien toteutumiseen ja sitä kautta saada varmuus tontin ostolle. Esimerkiksi Tikkurila on ollut melko hyvä kohde rakentamiselle. Siellä on tehty paljon julkisia investointeja ja saatu lisättyä alueen viihtyvyyttä. Tällä hetkellä tiedetään, mitä muutoksia Tikkurilaan on vielä tulossa ja voidaan sen perusteella ennustaa ihmisten haluavan muuttaa sinne ja kysynnän kasvavan tai pysyvän nykyisellä tasolla. Ennustamisen tukena seurataan talouden kehitystä, koska sillä on niin suuri vaikutus asuntomarkkinoihin.

Rakennusliike on perustettu vuonna 2010 ja sen jälkeen asuntomarkkinoilla on ollut tasaista kasvua koko ajan ja kaikki rakennetut kohteet ovat olleet kannattavia. Nyt kuitenkin tulevaisuuden näkymät ovat hieman epävarmemmat eikä varmuutta samanlaisesta ajanjaksosta ole välttämättä näkyvissä. Hankekehittäjän mukaan tässä tilanteessa on keskityttävä erityisesti sijaintiin. Yrityksessä uskotaan, että hyvällä sijainnilla olevat

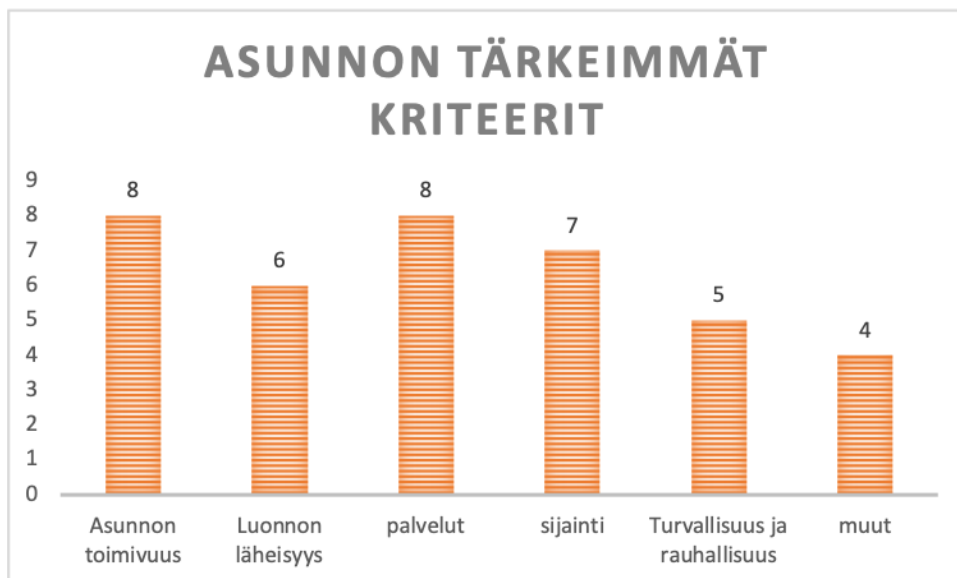
asunnot menevät kaupaksi ja sisältävät paljon pienemmän riskin. Epävarmana aikana ollaan myös valmiita ostamaan tontteja hieman vähemmän tästä syystä. Rakennusliikkeen edustajan mukaan talouden pienellä hiipumisella voi olla myös positiivisia vaikutuksia, kun työvoimaa vapautuu ja kilpailua on hieman vähemmän.

Nykyisen hankekehitysmenetelmän tueksi olisi hyvä ottaa tarkemmat mittarit kysynnän ennustamiseen. Tällä hetkellä on suurimmalta osin luotettu talouden kasvuun ja hyviin aikoihin. Nyt on merkkejä muutoksista ja siispä olisi tärkeää tarkastella talouden näkyviä. Kuten tässä tutkimuksessa on todettu, rakentamisen aloitukset ovat vähentyneet, asuntolainan korot lähteneet nousuun ja sodan levittämä epävarmuus on alkanut vaikuttamaan markkinoihin. Pientaloasuntojen kysyntä on kuitenkin pysynyt melko hyvänä, mutta tulevaisuus asuntomarkkinoiden osalta on hieman epävakaa. Vaikeamman asuntomarkkinan seurauksena uusien kohteiden aloittamisia onkin ollut merkittävästi vähemmän. Vuoden 2022 elokuussa aloitettuja kerrosneliömetrejä oli yhteensä 48 120 ja vuoden 2023 elokuussa niitä oli vain 30 370. (tilastokeskus 2023)

4.2 Ihanneasuinalue

Haastatteluiden perusteella saatiin kerättyä aineisto kohderyhmän ihanneasuinalueesta. Haastatteluissa korostuivat suoraan asuinalueeseen liittyvänä tärkeimpinä asioina palvelut, sijainti ja luonnonläheisyys ja turvallisuus ja rauhallisuus. Yhtenä tärkeimpänä kriteerinä oli myös asunnon toimivuus. Asunnon toimivuus on asia, joka ei vaikuta suoraan tutkimuskysymykseen, koska tässä perehdytään sijaintiin. Asunnon toimivuutta ei oteta huomioon päätöksenteossa sijaintipaikkaan liittyen. Asukasbarometrissa tärkeimmiksi kriteereiksi nousi turvallisuus, terveellisyys (hyvä ilman laatu), rauhallisuus ja hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Asukasbarometrin kyselyssä suosituin asuinalue oli pientalovaltainen asuinalue. (Asukasbarometri 2017). Näiden pohjalta tärkeimmät kriteerit ovat turvallisuus, luonnonläheisyys ja hyvät palvelut hyvine kulkuyhteyksien päässä. Rakennuttajan intressi on tehdä asuntoja halvemmille asuinalueille ja näin ollen

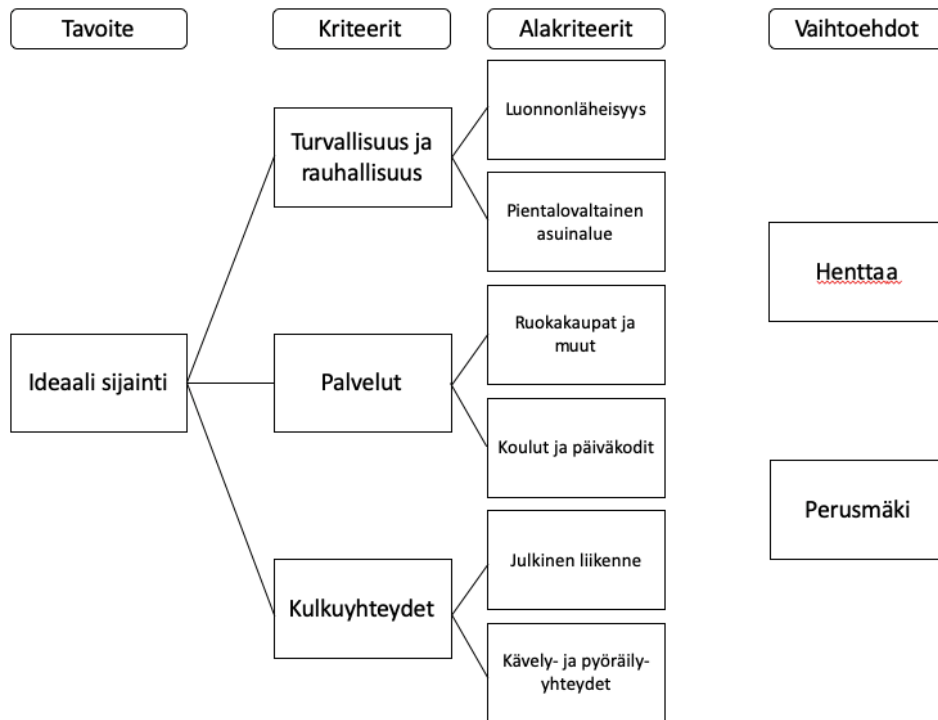
pyrkii laajentamaan kohderyhmän kokoa. Asukasbarometrin tulokset vastaavat melko hyvin myös tässä tutkimuksessa haastateltujen vastauksia.



Kuva 15 Haastatteluissa ilmenneet tärkeimmät kriteerit

Haastateltavien kriteerit ja asukasbarometrin tulokset kertovat, ettäärkevin alue rakentaa pientaloja on kehä kolmosen tuntumassa. Sisempänä keskustassa rauhattoisuus ja luonnon läheisyyden puute ovat melkein jokaisella asuinalueella. Kehä kolmosen ympäristä on kuitenkin melko lähellä Helsingin keskustaa tai muita kaupunkikeskuksia ja taajamissa on hyvin palveluita ja liikenneyhteyksiä. Taajamat ovat myös harvempaan asutumpia, jolloin asunnoilla on usein omaa pihaa ja luontoa on lähempänä. Etäisyydet ovat hieman pidempiä, mutta koronan aikaan etäisyydet ovat muutenkin kasvaneet. Tähän syynä on etätyön lisääntyminen. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaih-toehto-ja-asumiseen/>

Asukasbarometrin ja haastattelujen perusteella voidaan tehdä AHP:n malli nykyisistä kriteereistä ja alakriteereistä. Alla olevassa kuvassa on mallissa tutkimuksessa muodostuneet kriteerit.



Kuva 16 Kriteerit ja alakriteerit (Roig-Tierno ja muut, 2013)

4.3 Case

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on vertailla kahta erilaista tonttiahiota keskenään ja tehdä tutkimuksessa havaittujen huomioiden pohjalta päätös, kumpi olisi meille parempi rakentaa. Tonttivaltoehdot ovat Espoon Henttaan Suurpellossa ja Perusmäessä. Molemmista tonteissa on tekijöitä, jotka ovat tärkeitä asukasbarometrin ja tutkimuksessa tehtyjen haastattelujen mukaan. Tonteille pitää kuitenkin rakentaa toisistaan melko paljon poikkeavia asuntoja, mikä vaikuttaa päätöksentekoon.

Henttaa on kehä II:n ja Espoon keskuspuiston välissä oleva asuinalue. Alueelle on rakennettu viime vuosina paljon ja siellä on sekä kerrostaloja, että pientaloja. Henttaalla on peruspalvelut lähellä ja sieltä pääsee nopeasti isompaan kauppakeskukseen ja metrolle. Asuntorakentamisessa kaupungit ovat usein määrittäneet tonteille tietyn tehokkuusluvun. Tehokkuusluku kertoo kuinka monta prosenttia tontin pinta-alasta saa maksimissaan käyttää rakentamiseen. Usein tontit ovat hinnoiteltu suoraan tehokkuusluvun

myötä tulevalla rakennusoikeudella. Tästä johtuen rakennuttajien kannattaa pyrkiä käyttämään koko rakennusoikeus, jotta tontin hinta saadaan mahdollisimman alas. Tässä tapauksessa tontin tehokkuusluku on noin 0.55 ja se tarkoittaa, että asunnot on rakennettava kahteen tasoon, jotta tehokkuuden saa käytettyä. Kaupunkien keskustojen läheisyydessä on usein tehokkaampaa asumista, jotta saadaan mahdollisimman paljon ihmisiä alueelle. Koko tehokkuutta ei ole pakko käyttää, mutta tontti hinnoitellaan tässä tapauksessa rakennusoikeuden mukaan. Rakennusoikeuden käyttämättä jättäminen tarkoittaa suoraan kalliimpaa tontin hintaa ja sitä kautta kalliimpaa asuntoa.

Perusmäki on kehä kolmosen pohjoispuolella sijaitseva pientalovaltainen asuinalue. Alueen lähistöllä on Niipperin ruokakaupat, koulut ja päiväkoti. Alueelta on kohtuulliset julkisen liikenteen yhteydet Helsingin keskustaan ja lähialueiden palveluille. Alueella on vähemmän liikenteen aiheuttamaa häiriötä, mutta luonto on lähempänä. Matka-ajat erityisesti julkisella liikenteellä on pidemmät kuin Henttaalla. Perusmäen tontin tehokkuusluku on pienempi kuin Henttaalla, joten sinne saa rakennettua väljemmin, mutta suhteessa vähemmän kuin Henttaalle. Alla olevassa taulukossa on vertailtu alueen etuja asukasbarometrin ja haastattelujen perusteella.

Taulukko 2 Eri asuinalueiden kriteerit ja vahvuudet.

Kriteerit	Asuinalue	
	Henttaa (Suurpelto)	Perusmäki
Palvelut	Erinomaiset palvelut. Lähikauppaan ja kouluun 800m ja päiväkotiin 350m	Koulu ja päiväkoti noin 2km säteellä ja lähikauppaan noin 3km
Turvallisuus ja rauhallisuus	Lähellä kehä 2, joten meteliä tulee jonkun verran. Alueella myös paljon kerrostaloja ja liikennettä, joten siellä hieman rauhattomampaa. Espoon keskuspuiston vieressä, joten luonto on lähellä.	Kauempana isosta tiestä ja pientalovaltainen asuinalue. Lähimmät palvelut ja liikenneyhteydet hieman kauempana, joten rauhallinen ja turvallinen asuinalue. Alueella paljon metsää.
Hyvät yhteydet	Loistavat kulkuyhteydet autolla, julkisella liikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen.	Hyvät kulkuyhteydet autolla, mutta julkinen liikenne heikompi. Pyöräily ja kävely-yhteydet kohtuulliset.

Kuten ylläolevasta taulukosta nähdään, Henttaa on palveluiltaan ja kulkuyhteyksiltään parempi asuinalue, mutta Perusmäessä on rauhallisempaa. Alueilla on paljon yhtäläisyyksiä ja tässä on tärkeää löytää tärkeimmät kriteerit. Perusmäen etu on rauhallisuus ja luonnonläheisyys. Perusmäessä on myös mahdollisuus rakentaa asunnot hieman väljemmin matalamman tehokkuusluvun ansiosta. Henttaa on kalliimpi asuinalue kuin Perusmäki. Henttaa voitaisiin valita rakennettavaksi kohteeksi, koska se on lähempänä kaupunkia, siellä on hyvät kulkuyhteydet ja se todennäköisesti pitää hintansa. Alueen heikkous on kuitenkin sen rauhattomuus ja tehokkaasti käytettävä tontti. Tontin tehokkuusluku vie paljon tilaa pois asuntopihoilta ja yhteisiltä alueilta. Tämän lisäksi asukasbarometrin mukaan suosituin asuinalue on pientalovaltainen asuinalue.

Tonttien erot saadaan helpoiten selville käyttämällä painotettua kriteeriä ja arvostelemalla alueiden ominaisuudet asteikolla 0-100. Painotuksen ja arvostelun perusteella voidaan laskea paras vaihtoehto rakentamiselle. Kriteerit otetaan suoraan asukasbarometrin ja haastattelujen vastauksista ja ensimmäinen kriteeri saa suurimman painotetun arvon.

Taulukko 3 Painotukset 0-100 kriteereille alueittain.

Kriteerit	Painotus	Henttaa	Perusmäki
Turvallisuus ja rauhallisuus	0,3	70	90
Palvelut	0,25	90	75
Kulkuyhteydet	0,2	90	80
Edullinen asuinalue	0,15	60	80

Taulukko 4 Painotetut arvot.

Kriteerit	Henttaa	Perusmäki
Turvallisuus ja rauhallisuus	21	27
Palvelut	22,5	18,75
Kulkuyhteydet	18	16
Edullinen asuinalue	9	12
Kokonaispistemäärä	70,5	73,75

Perusmäen tontin selkeitä etuja on sen rauhallisuus, alueen kehitys tulevaisuudessa ja pientalovaltaisuus. Suurempi määrä kriteereitä ja kohdeyrityksen halu rakentaa mieluummin halvemmalle alueelle puoltaa tämän Perusmäen tontin valitsemista. PTT:n mukaan omat pihat tai pienet viheralueet ovat merkittäviä asunnon viihtyvyyden kannalta. Molemmissa case -kohteissa olisi mahdollisuus pihalle, mutta Perusmäen tontilla on mahdollista saada vielä enemmän tilaa pihalle. (PTT).

5 Yhteenveto ja pohdinta

5.1 Yhteenveto

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mikä on ideaali sijainti pientaloille ja miten sijainnista tulisi päättää. Tutkimuksen tavoitteena oli muodostaa sijaintipaikan valintakriteerit ja parantaa yrityksen pientalohakkeita muodostamalla päätöksentekomalli tuleville hankkeille.

Tutkimuksen perusteella voidaan ajatella, että pientalojen rakentaminen kannattaa alueille, joissa on palvelut lähellä, luontoa, rauhallista ja hyvät liikenneyhteydet. Nämä asiat korostuivat tutkimuksessa eniten ja vaikuttavat ihmisten asumisviihtyvyyteen. Useasti pientalot sijaitsevat juuri tämänkaltaisilla alueilla. Kuitenkin viime vuosina rivi- ja paritaloja on rakennettu melko vähän ja kehittyminen on ollut jopa hieman alaspäin. Erityisesti koronan jälkeen taloyhtiömuotoisiin pientaloihin on osoitettu kiinnostusta, jos ne ovat silti kaupunkien lähetyillä. Yritykselle tämä on positiivinen asia, koska se sopii hyvin pientalojen markkinaaan. Rakentamispäätöksissä ja hankekehityksessä on tärkeää miettiä tarkasti tulevien kohteiden sijainnit ja ominaisuudet. Tällä tavoin asunnoista saadaan mahdollisimman hyviä ja pienen tarjonnan lisäksi se on liiketoiminnallisesti kannattavaa.

Yrityksen tulisi päättää sijainnista tutkimuksessa mainittujen kriteerien perusteella. Kolme tärkeintä kriteeriä on helppo ja nopea tarkistaa jokaisesta asuinalueesta erikseen. Tutkimuksen perusteella kriteerit olisivat tärkeä löytyä jokaiselta asuinalueelta, joihin tullaan rakentamaan, koska ne olivat tärkeitä asiakkaille kirjallisuuskatsauksen ja haastatteluiden perusteella. Päätöksenteossa käytetään AHP:ta apuna, jotta päätöksenteosta saadaan objektiivisempää. Päätöksenteon tukena on myös asuntomarkkinan tutkiminen eli ajankohtaisten asuntomarkkinaennusteiden lukeminen ja seuraaminen.

5.2 Pohdinta

Ihanteelliset asuinalueet ja tietyt trendit voidaan melko helposti todentaa ja niitä seurata. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin hintaherkkiä ja niihin voi vaikuttaa lyhyellä aikavälillä moni asia suhteellisen paljon. Vaikeaan aikaan asuntokauppa ei välttämättä vedä, vaikka sijainti ja alueen ominaispiirteet olisivatkin hyviä. Asuntorakentamisessa merkittävässä osassa hyvien sijaintipaikkojen lisäksi on kysynnän ennustaminen ja sen seuraminen.

Haastattelut sujuivat pääasiassa suunnitellusti ja kysymykset olivat hyödyllisiä. Avoimessa haastattelussa tuli joissakin tapauksissa yllättäviä asioita, joka oli tutkimuksen kannalta hyvä asia. Haastatteluissa päästiin paremmin sisälle ostajakunnan ajatuksiin ja näitä vastauksia pystytään hyödyntämään rakennusliikkeen hankekehityksen päätöksen teossa. Haastattelun ensimmäinen kysymys ei kuitenkaan ollut niin oleellinen tutkimuksen kannalta, koska moni haastateltavista vastasi siihen tavalla, joka ei vastaa tutkimuskysymyksiin. Osa haastateltavista keskittyi enemmän varsinaisesti asunnon ominaisuuksiin, kuin sijaintiin tai sijainnin tuomaan viihtyvyyteen. Tutkimuksessa pystyttiin kuitenkin huomioimaan osa vastauksista, koska ne eivät olleet ainoastaan asunnon ominaisuuksiin viittaavia asioita.

Asuntomarkkinoita ja tulevaisuutta ajatellen kohdeyrityksessä on tärkeää pysyä kehityksen kanssa samalla tasolla ja tuntea asiakkaiden vaatimukset ja tarpeet. Siispä tulevaisuudessa on tärkeää lukea ajankohtaisia katsauksia asuntomarkkinoilta ja sen mukaan seurata niiden kehittymistä. Sillä tavoin saadaan tarpeellinen kuva tulevaisuuden näkymistä ja minkälaisille alueille kannattaa rakentaa. Luonnonläheisyys ja palvelut ovat asukasbarometrin mukaan olleet suosittuja kriteereitä jo pidemmän aikaan, joten nämä tulisi ottaa huomioon päätöksenteossa. Lisäksi tässä tutkimuksessa käytetyt menetelmät päätöksenteon tukena ovat yksinkertaisia käyttää ja pitää mukana myös myöhemmin. Näin ollen objektiivisempia päätöksiä voidaan jatkossa tehdä enemmän.

Tutkimuksessa saatiin hyvin selville tavoitteen mukaiset asiat. Tutkimuksen myötä kohdeyrityksellä on parempi käsitys asuntomarkkinoiden nykyisestä tilanteesta ja sen kehittymisestä. Tämän lisäksi tärkeimmät kriteerit pientalojen sijaintiin liittyen on selkeät ja niiden pohjalta pystytään jatkossa tehdä päätöksiä. Tilanteet voivat kuitenkin muuttua nopeasti lyhyellä aikavälillä, joten on tärkeää pysyä kehityksen mukana jatkuvasti ja seurata uutta tutkimustietoa.

Tutkimuksessa huomattiin, että vaikka asuinalueet ovat hyvin samanlaisia kriteerien pohjalta, niiden haluttavuus ja myyntihinta voivat vaihdella keskenään suuresti. Tämä tutkimus pohjautui ja keskittyi ainoastaan hyvän sijaintipaikan ominaisuuksiin ja niiden löytämiseen. Tutkimuksessa löydettiin myös ratkaisut sijaintipaikan valintaan ja tärkeimmät kriteerit tällä hetkellä. Monella asuinalueella on tietty brändi ja hinnat vaihtelevat asuinalueiden kesken paljon. Jotta tutkimuksesta saataisiin vielä syvemmälle menevä, olisi hyvä tutkia eri alueiden haluttavuuteen liittyviä asioita tarkemmin. Tämän tutkimuksen perusteella on löydetty tärkeimmät kriteerit asuinalueen valintaan liittyen ja kriteerien perusteella pystytään tekemään päätöksiä.

Tutkimus ei kuitenkaan ota kantaa päätöksenteon tunteelliseen puoleen. Vaikka asuntokauppa on useammalle ihmiselle suurin yksittäinen ostos ja näin ollen erittäin merkittävä, monesti ostopäätös tehdään tunteella. Tästä johtuen osa alueista voivatkin olla hyvin samanlaisia, mutta hintaero on suuri. Esimerkiksi Kirkkonummen Masala on hyvien liikenneyhteyksien päässä, alueella on paljon luontoa ja väljiä tontteja, sekä koulut ja palvelut ovat lähellä. Ylästössä on huonommat kulkuyhteydet julkisella liikenteellä, sekä isommat ruokakaupat ovat kauempana. Siitä huolimatta kohdeyritys on myynyt asunnot siellä huomattavasti kalliimmalla ja nopeammin. Tutkimusta olisi hyvä jatkaa perehtymällä ostopäätöksen tunteeseen vaikuttaviin asioihin ja eri asuinalueiden haluttavuuden muodostumiseen. Tämän avulla saataisiin yksityiskohtaisempaa tietoa eri alueiden viihtyvyyteen vaikuttavista asioista ja minkä takia osa alueista koetaan paljon haluttavimpina.

Tämä tutkimus oli tapaustutkimus, joka kohdistui kahteen toisistaan erilaiseen asuinalueeseen ja niiden ominaisuuksiin. Tutkimuksen tulokset ovat tästä syystä vain osittain yleistettäviä. Tutkimuksen tuloksia voidaan yleisesti käyttää samanlaisiin suomalaisiin kaupunkiympäristöihin. Yleistettävyydessä on kuitenkin otettava huomioon eri asuinalueiden brändiarvot ja yleinen hintataso. Asuinalueet ovat toisistaan poikkeavia myynnillisesti ja hinnallisesti, vaikka sijaintiin liittyvät tärkeät kriteerit ovatkin samanlaisia.

Lähteet

- Aineistonhankintamenetelmät. (2021). Jyväskylän Yliopisto <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineistonhankintamenetelmät/haastattelut>
- Anttila, P. (1998) *Tutkimisen taito ja tiedonhankinta* noudettu 8.4.2023 osoitteesta <https://metodix.fi/2014/05/17/anttila-pirkko-tutkimisen-taito-ja-tiedon-hankinta/#9.1.4%20Haastatteluaineiston%20kokoaminen>
- Bouzouina, L., Baraklianos, I., Bonnel, P. & Aissaoui H., (2021). Renters vs owners: The impact of accessibility on residential location choice. Evidence from Lyon urban area, France (1999–2013), *Transport Policy*, Volume 109, sivut 72-84,
- Brotherus, J. & Keskinen, J. (2022. toukokuussa) Hypon asuntomarkkinakatsaus *Hypo.fi*. Noudettu 13.8.2022 osoitteesta https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2022/05/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_2-2022.pdf
- Chang, P., & Lin, H. (2015). Manufacturing plant location selection in logistics network using analytic hierarchy process. *Journal of Industrial Engineering and Management*, 8(5), 1547-1575. doi:<http://dx.doi.org/10.3926/jiem.1456>
- Chernobai, E., & Ma, Z. (2022). The effect of walkability on house prices. *Journal of Housing Research*, 31(1), 53-73. doi:<https://doi.org/10.1080/10527001.2021.2007583>
- Dufitinema, J. (2020). Volatility clustering, risk-return relationship and asymmetric adjustment in the finnish housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 13(4), 661-688. doi:<https://doi.org/10.1108/IJHMA-12-2019-0125>
- Francke, M., & Korevaar, M. (2021). Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks. *Journal of urban economics*, 123, . <https://doi.org/10.2139/ssrn.3566909>
- Heiskanen, M. (2021, 30. kesäkuuta) ”Eurot eivät valehtele” -Hypon Juhana Brotherus kertoo, millaisen jäljen korona jättää asuntojen hintoihin. *Kauppalehti.fi*. Noudettu 13.4.2023 osoitteesta <https://www-kauppalehti->

- fi.proxy.uwasa.fi/uutiset/eurot-eivat-valehteleva-hypon-juhana-brotherus-ker-too-millaisen-jaljen-korona-jattaa-asuntojen-hintoihin/f300957b-a3e9-4c41-9b7d-237ca2871890)
- Holappa, V. & Lahtinen, M. (2023). Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. *PTT.fi*. <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>
- Horelli, M. (2021, 25. helmikuuta) *Korona on vain paisuttanut asuntojen hintoja euroopassa – odottaako jälkitautilta kuplan puhkeaminen?* Noudettu 2.8.2022 osoitteesta <https://www.finanssiala.fi/kolumni/mustread-korona-on-vain-paisuttanut-asuntojen-hintoja-euroopassa-odottaako-jalkitautina-kuplan-puhkeaminen/>
- Huottilainen, H. (2022, 4. heinäkuuta) *Asuntosijoittajat ovat nyt aiempaa varovaisempia – Moni asia vaikuttaa nyt asuntosijoittajien mielihaluihin.* Kauppalehti.fi. Noudettu 24.7.2022 osoitteesta <https://www-kauppalehti-fi.proxy.uwasa.fi/uutiset/asuntosijoittajat-ovat-nyt-aiempaa-varovaisempia-moni-asia-vaikuttaa-nyt-asuntosijoittajien-mielialoihin/d2bddd96-4c9a-429a-81b5-4f333316351f>
- Mueller, P., C.R.E. (2018). Housing demand is about to change – here's why. *Real Estate Issues*, 42(6), 1-7. Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/housing-demand-is-about-change-heres-why/docview/2123608779/se-2>
- Jacobs, F.R. & Chase, R.B. (2020). *Operations and Supply Chain Management. The Core.* 5th edition. McGrawHill Education. New York.
- Jussila, J., & Lähtinen, K., (2019). Effects of institutional practices on delays in construction – views of Finnish homebuilder families. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1651831>
- Kathleen M. Eisenhardt, *Building Theories From Case Study Research*, *The Academy of Management Review*, Vol. 14, No. 4 (1989, s. 533)
- Karikallio, H., Keskinen, P. & Kiviholma, S. (2020) PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat 2020. *PTT.fi*. <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2020-ennuste/>

- Karikallio, H., Keskinen, P. & Vuori, L. (2019, 10. tammikuuta) Alueelliset asuntomarkkinat 2019. PTT.fi. <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2019-ennuste/>
- Karikallio, H., Keskinen, P. & Vuori, L. (2019) PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat 2019. *PTT.fi* <https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2019-ennuste.html?p112=2>
- Kempas, K. (2022, 14. kesäkuuta) Omakotitalojen myynti hidastunut: ”Talo halutaan turvalliselta ja pientalovaltaiselta alueelta” *Kauppalehti.fi*. noudettu 14.7.2022 osoitteesta <https://www-kauppalehti-fi.proxy.uwasa.fi/uutiset/omakotitalojen-myynti-hidastunut-talo-halutaan-turvalliselta-ja-pientalovaltaiselta-alueelta/7aa39173-d47a-4832-b403-8568d46816ed>
- Keskinen, J. (2022, 21. kesäkuuta) Hypon reaktio: Kesähelteet kuumenevat jo työmarkkinoilla, uudisrakentamisessa koittaa takatalvi. *Hypo.fi*. Noudettu 11.7.2022 osoitteesta <https://www.hypo.fi/hypon-reaktio-kesahelteet-kuumenevat-jo-tyomarkkinoilla-uudisrakentamisessa-koittaa-takatalvi/>
- Kokkonen, P., Korhonen, M. & Vuorio, E. (2019, 31. lokakuuta) Asuntojen hintakehityksessä suuria eroja kaupunkien sisällä. *Tilastokeskus*. Noudettu 14.7.2022 osoitteesta <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/asuntojen-hinta-kehityksessa-suuria-eroja-kaupunkien-sisalla/>
- Kolassa, S. S., Kolassa, S., & Siemsen, E. (2016). *Demand Forecasting for Managers*. Business Expert Press.
- Krajewski, L.J., Malthora, M.K. & Ritzman, L.P. (2019) *Operations Management: processes and supply chains 12th edition*. Pearson. Harlow, England.
- Lindblad, A., Sariola, M. & Viertola, H. (2019, 11. kesäkuuta) Mitkä tekijät ohjaavat hintoja ja tuotantoa? *Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta* Noudettu 14.4.2023 osoitteesta <https://www.eurojalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>
- Marc Francke, Matthijs Korevaar, Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks, *Journal of Urban Economics*, Volume 123, 2021, 103333, ISSN 0094 1190, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103333>.

- M.C. Ruiz, E. Romero, M.A. Pérez, I. Fernández, (2012) Development and application of a multi-criteria spatial decision support system for planning sustainable industrial areas in Northern Spain. *Automation in Construction*, Volume 22, sivut 320-333, <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2011.09.009>.
- Pellervon taloustutkimus. (2019) Tiedote: Miten ja missä kaupunkilainen haluaa asua? Noudettu 2.9.2022 osoitteesta <https://www.ptt.fi/tiedote-miten-ja-missa-kaupunkilainen-haluaa-asua/>
- Pellervon taloustutkimus. (2021) Asuntomarkkinat 2021 – ennuste. Noudettu 24.7.2022 osoitteesta <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2021-ennuste/>
- Pellervon taloustutkimus. (2022) Asuntomarkkinat – erikoisteema 2022: Asuntomarkkinoiden näkymät 2020-luvulla. Noudettu 24.7.2022 osoitteesta <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-erikoisteema-2022-asuntomarkkinoiden-nakymat-2020-luvulla/>
- Pellervon taloustutkimus. (2022) Asuntomarkkinat 2022 – ennuste. Noudettu 29.4.2023 osoitteesta <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2022-ennuste/>
- Roig-Tierno, N., Baviera-Puig, A., Buitrago-Vera, J. & Mas-Verdu F. (2013).
- Saaty, T. (1988). "What is Analytical Hierarchy Process" https://doi.org/10.1007/978-3-642-83555-1_5
- Shurrab, H., Jonsson, P., & Johansson, M. I. (2022). A tactical demand-supply planning framework to manage complexity in engineer-to-order environments: Insights from an in-depth case study. *Production planning & control*, 33(5), 462-479. <https://doi.org/10.1080/09537287.2020.1829147>
- Raine, V. (2018) Ikkunoita tutkimusmetodeihin. 1, Metodien valinta ja aineistonkeruu : virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. PS-Kustannus
- Sanders, N. (2015) Forecasting fundamentals. Business Expert Press.
- Sears, S. K., Clough, R. H., Clough, R. H., Rounds, J. L., Sears, G. A., Segner, R. O., & Segner Robert O. Jr. (2015). *Construction Project Management, 6th Edition*. John Wiley & Sons, Incorporated.

- Strandell, A. (2017) Suomen ympäristökeskuksen raportteja. *Asukasbarometri 2016 Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä*. Suomen Ympäristökeskus. ISSN 1796-1718 (pain.)
- Suomenpankki. (2023) Euriborkorot päivittäin. Noudettu 9.9.2023 osoitteesta https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor-korot_pv_chrt_fi/
- The retail site location decision process using GIS and the analytical hierarchy process. *Applied Geography*, Volume 40, 191-198,
- Tilastokeskus. (2018). *Nuorten määrä uhkaa vähentyä huomattavasti syntyvyyden laskusta johtuen*. Noudettu 24.8.2022 osoitteesta https://www.stat.fi/til/vaenn/2018/vaenn_2018_2018-11-16_tie_001_fi.html
- Tilastokeskus. (2020) *1. Asuntokanta 2020*. Noudettu 24.8.2022 osoitteesta https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_kat_001_fi.html
- Tilastokeskus. (2021). *Poikkeusaika muutti pientalojen asuntomarkkinaa – etätyö toi osalle vaihtoehtoja asumiseen*. Noudettu 19.4.2023 osoitteesta <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etaty-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen>
- Valli, R., Aarnos, E., Hakala, J. T., Valli, R., Vastamäki, J., Saloviita, T., . . . Perkkilä, P. (2018). *Ikkunoita tutkimusmetodeihin: 1, Metodien valinta ja aineistonkeruu: viirikkeitä aloittelevalle tutkijalle* (5., uudistettu painos.). PS-kustannus.
- Yin, Y. C., Nee, A. Y. H., Senadjki, A., & Hoe, O. K. (2018). Predicting the onset of housing affordability problem. *Global business and finance review*, 23(3), 11-26. <https://doi.org/10.17549/gbfr.2018.23.3.11>
- Yip, C. Y., Au Yong, H. N., Senadjki, A., & Oon, K. H. (2018). Predicting the Onset of Housing Affordability Problem. *Global Business & Finance Review*, 23(3), 11-26. <https://doi.org/10.17549/gbfr.2018.23.3.11>

Liitteet

Liite 1. Haastattelulomake

1. Minkälaisia asioita arvostat asunnossa?
2. Haluaisitko asua mieluummin lähempänä kaupungin keskustaa, kuin kaupungin reunamilla?
3. Jos kaikki olisi mahdollista, kuvaa millaisella asuinalueella haluaisit asua.
4. Mitä näistä toiveista toteutuu nykyisellä asuinalueella?
5. Jos tarkastelet vastauksiasi, mikä olisi näiden tärkeysjärjestys?

Liite 2. Haastattelujen tulokset

« 1. Laadukkaat materiaalit & nykyaikaiset kodinkoneet. Hyvä pohjaratkaisu & käytännöllisyys. Säilytystila. Kivat ikkunanäkymät & oikea ilmansuunta (itä-etelä / etelä-länsi).

2. Asun mieluiten hieman kaupungin keskustasta etäämpänä, niin, että esim. kulkeminen omalla autolla & parkkeeraus on jouhevampaa.

3. Haluaisin asua asuinalueella, jolle on rakennettu tyylikkääitä taloyhtiöitä ja jossa on peruspalvelut sekä hyvät ulkoilumahdollisuudet välittömässä läheisyydessä, eli alue olisi myös lähellä luontoa.

4. Lähestulkoon kaikki. Asuinalue vielä osittain rakennusvaiheessa, mikä paikoin näyttäytyy epäsiisteytenä (keskeneräiset työmaat & rekkaliikenne).

5. Tärkeimpänä itse asunto (sisätilat ja toimivuus), toisena luonnonläheisyys ja ulkoilumahdollisuudet, kolmas palvelut ja sijainti »

« 1. Kivoja sisätiloja (eli pinnat ja materiaalit), avaruus, valoisuus ja tilantuntu, fiksi pohjaratkaisu ja hyvä sijainti. Ikkunoista ois kiva näkyä muutakin ku naapurit. Toimivuutta omassa elämäntilanteessa.

2. Riippuu elämäntilanteesta ja arjesta. Mielummin asuisin lähempänä keskustaa kuin reunamalla, mut sit haluisin et oma arkikin (esim. työ) ois kans keskustassa, että kulkeminen ois mahdollisimman sujuvaa.

3. Jos kaikki ois mahdollista, niin asuisin jossain keskustassa kaikkien palveluiden lähellä, sillain että ois vesistö ihan vieressä ja josta toisaalta pääsis helposti liikkua autolla, mut siitä kulkis hyvin myös julkiset joka paikkaan.

4. Muuten kaikki, mut ei olla keskustassa, ja meidän läheltä puuttuu jotain "ylimääräisiä" palveluita (esim. Kivat pikkukahvilat), toisaalta kaikki arjessa eniten tarvittavat palvelut on kuitenkin vieressä.

5. Tärkeimpänä mulla on se ite asunto kokonaisuutena, sen jälkeen sijainti ja kolmantena palveluiden läheisyys. »

1. Sijainti (hyvät kulkuyhteydet ja riittävän lähellä palveluita, harrastuksia, luontoa, työpaikkaa ja läheisiä ihmisiä). Koko (tulee olla riittävän iso omiin tarpeisiin). Hinta (asumisen kustannusten tulisi pysyä kohtuullisena) ja viihtyvyys

2. *Haluaisin asua kaupungin reunamilla, mutta kuitenkin riittävän lähellä keskustan palveluita.*
 3. *Haluaisin asua asuinalueella, joka on: omakotitaloalue lähellä palveluita ja luontoa, turvallinen/rahallinen, hyvien kulkuyhteyksien päässä, tilava (omaa pihaa) ja viihtyisä*
 4. *Tällä hetkellä näistä toteutuu: lähellä palveluita ja luontoa, turvallinen/rauhallinen, hyvien kulkuyhteyksien päässä ja viihtyisä*
5. *1. Omakotitaloalue 2. Turvallinen/rauhallinen 3. Lähellä palveluita 4. Viihtyisä 5. Hyvien kulkuyhteyksien päässä 6. Tilava (omaa pihaa) 7. Lähellä luontoa*

1. *Asunnon sijainti, riittävästi varastotilaa ja tilaa myös asunnossa, esimerkiksi ylimääräinen huone, riittävästi tilaa esimerkiksi laittaa pyykkejä kuivumaan. Valoisa asunto on kiva, missä tulee riittävästi luonnonvaloa sisään halutessa. Asuntoon olisi kiva myös olla liitettynä autotalli/katos.*
 2. *Asuisin mieluummin kaupungin reunamilla, mutta kuitenkin lähellä keskustaa (5-10km)*
 3. *No jos kerta kaikki olis mahdollista, niin haluaisin asua kaupungin laidalla, jossa saisi vapaasti asua eikä naapureita olisi ihan vieressä. Voisi herätä auringonvaloon eli voisi pitää ikkunaverhot auki ja kuitenkin mahdollista vaikka pyöräillä kaupunkiin. Rantatontilla, missä vesi olisi kirkasta ja syvää vettä ja riittävästi pihaa, jossa voisi vaikka pestä auton. Autotalli ja asuntoon nähden hyvät ilmansuunnat.*
 4. *Tällä hetkellä näistä toiveista toteutuu valitettavasti vain tuo että asunnossa on extra tilaa (2 ylimääräistä huonetta). Toteutuu myös tuo että kun asuu enemmän kaupungissa kuin siellä laidalla niin kaikki on lähellä ja on hyvät koulut ja kaupat ja urheilumahdollisuudet lähellä. (Ulkotenniskentät, lenkkipolut, ulkojääät)*
 5. *Tärkein olisi mielestäni sijainti (Otan sijaintiin huomioon kaupat, koulut, urheilumahdollisuudet) sitten asunnon koko ja pohjapiirustus, sitten autotallit ja muut.*
1. *Käytännöllisyys, valoisuus, tilava keittiö, laadukkaat rakennusmateriaalit, Kestävyys, ajattomuus ja oma rauha*
 2. *Riippuu asumismuodosta ja kaupungin koosta. Tärkeimpänä pidän luonnonläheisyyttä ja usein se vaatii hieman syrjäisemmän alueen.*

3. *Minulle asumisessa ensisijaisen tärkeää on olla osana ympäröivää luontoa. Myös asuinrakennusten tulee sulautua ympäristöön ja luoda yhdessä kauniin alueen. Haluaisin asuinalueeni rakennusten olevan tyylikkäitä, ajattomia sekä laadukkaasti rakennettuja. Ympäristön tulee myös olla käytännöllinen ja toimiva (liikennejärjestelyt, parkkeeraus jne.) Arvostan omaa rauhaa ja tarvitsen tilaa ympärilleni etenkin asumisessa. Ikkunoista haluan nähdä naapureiden sijasta luontoa, oli asumismuoto mikä tahansa. Kerrostaloasumiseen omaa rauhaa tuo myös riittävän vankat rakennusmateriaalit, jotta naapureiden eläminen ei kantaudu omaan asuntoon. Viihtyvyyden lisäämiseksi haluaisin myös, että asuinalueen läheisyydessä olisi hyvät metsälenkkeilymahdollisuudet. Tärkeintä on, että asuinalue on kaunis, viihtyisä ja rauhallinen.*
 4. *Luonto, hyvät lenkkeilymahdollisuudet, käytännöllisyys, toimivuus ja oma rauha*
 5. *Ympäröivä luonto, arkkitehtuuri, käytännöllisyys ja toimivuus, kestävyys ja laadukkaat materiaalit ja ajattomuus.*
1. *Asunnossa arvostan kaunista, viihtyisää ja turvallista ympäristöä. Palveluiden saatavuutta ja luonnon läheisyyttä hyvässä suhteessa. Asuinpaikka siis merkittävä. Asunnon sisällä arvostan toimivia ja silmämiellyttäviä ratkaisuja.*
 2. *Haluaisin asua kaupungin reunamilla, luonnon äärellä, mutta kuitenkin hyvien kulkuyhteyksien päässä.*
 3. *Alueella, jossa ympäristö olisi, kaunis, viihtyisä ja turvallinen. Palveluiden saatavuus ja luonnon läheisyys hyvässä suhteessa. Luonto: Luonnon elementtejä lähimailla - metsää ja vesistöä paljon, myös etäisyys isosta tiestä, mikä tuo rauhaa ja luonnollisen äänimaiseman. Omalla pihalla tilaa ja suojaisuutta, mutta kuitenkin auringon säteiden saavutettavaa lääniä. Palvelut: kaupat, koulut, puistot, ja muut kaupungin elementit kuitenkin 10-20min ajomatkan päässä. Hyvät kulkuyhteydet asuinalueen kupeeseen.*
 4. *Luonnon ja palveluiden läheisyyden täydellinen suhde, paljon luontoa ympärillä, metsää, polkuja ja vesistöä myös ja kaikki palvelut lähellä*
 5. *Turvallisuus, viihtyisyys, kauneus, luonto ja palvelut*
1. *Valo ja avaruus ovat tärkeitä, sen vuoksi toivon isoja ikkunoita asunnolta. Haluaisin, että asunnon neliöistä suurin osa olisi keskitetty sinne missä vietetään aikaa eniten, eli keittiö/olohuone akselilla. Tykkään siitä, että keittiö ja olohuone ovat yhtä tilaa, sillä silloin ruokaa laittaessa voi seurustella esim. vieraiden kanssa. Sauna on myös tärkeä elementti itselleni, sitä ei ole tällä hetkellä valitettavasti nykyisessä asunnossani, mutta seuraavaan asuntoon se on pakollinen. Kerrostalossa asuessa kulma-asunto on melkeen ”must”, koska*

siinä avautuu ikkunat useampaan suuntaan ja asunto on valoisampi. Astmaatikkona myös hyvä sisäilma on tärkeätä, ja sen takia haluan asua suht uudessa asunnossa. Asunnon sijainti on yksi tärkeimmistä asioista. Sijainnin pitää tarjota hyvät kulkuyhteydet autolla ja julkisilla kulkuvälineillä, sekä toisaalta myös palvelut ja luonnon läheisyyden. Olen lapsuuteni asunut omakotitalossa kaupungin laidalla, sittemmin kerrostalossa asuen 5 vuotta keskusta-alueella ja viimeisen puoli vuotta hieman keskusta-alueen ulkopuolella. Haluan myös, että asuntoni alue on arvostettu, jotta asunnon hinta ei ainakaan laske ja asunnon likviditeetti on hyvä. Arvonnousustakaan ei olisi haittaa. Viimeaikoina olen alkanut miettimään seuraavaksi asunnoksi rivitaloa/paritaloa, koska oma piha houkuttelee todella paljon. Pihan tuomat mahdollisuudet kesäisin mm. grillauksen ja hengailun kautta kiinnostavat.

2. *Tällä hetkellä vastaus on jotain tältä väliltä. Oon asunut muutamaaan otteen kaupunkikeskustoissa ja niissä on omat hyvät puolensa palveluiden, tapahtumien ja ravintoloiden ym. takia, mutta toisaalta viime aikoina olen alkanut enemmän arvostamaan myös luontoa ja rauhaa. Keskusta-asumisen huono puoli autoa tarvitsevalle ihmiselle on jatkuvat ruuhkat, jotka vievät aikaa. Itse tarvitsen autoa harrastuksieni takia, joten sujuva autoilu on tärkeää.*
3. *Haluaisin asua sellaisella asuinalueella, josta on nopea liikkua sekä julkisilla kulkuvälineillä että omalla autolla eri suuntiin varsinkin mieltien omia arkimenojani. Haluaisin, että alue on luonnonläheinen, jossa on lenkkipolkuja, metsää ja parhaimmassa tapauksessa meri tai järvi tms lähellä. Alueelta löytyisi myös hyvin palveluita ja sieltä olisi nopea kulku keskustaan. Max 10 km etäisyys keskustaan olisi ideaali. Alue olisi rauhallinen eikä siellä olisi haitallisia lieveilmiöitä, kuten rikollisuutta tai yleistä turvattomuutta. Alue olisi arvostettu ja siellä olevilla asunnoilla olisi arvonnousupotentiaalia.*
4. *Nykyinen asuinalue täyttää suurimman osan edellä mainituista toiveista. Juna/metro/raitiovaunu lähellä olisi vielä toivottu lisä, bussit kyllä kulkevat hyvin. Luontoa voisi olla hieman enemmän lähellä, upeat merireitit aukeavat noin kilometrin päästä. Keskusta on sopivan lähellä. (Noin 5km) Alue on kyllä erittäin rauhallinen. Se on vanhaan rakentamistyyliin rakennettu sopivan väljästi, mielestäni uusien alueiden haasteena on välillä suuren määrän taloja rakentaminen isoon läjään, jolloin alue ei ole niin viihtyisä.*
5. *Sijainti hyvien kulkuyhteyksien äärellä, palvelut lähellä, arvostettu alue, jolla arvonnousupotentiaalia, luonnonläheisyys, rauhallisuus ja keskustan läheisyys*