

Maanmittautieteiden laitos

Tulevaisuuden toimitilamarkkinat

- muutosvoimat, niiden vaikutukset ja toimitilatoiveet
pääkaupunkiseudulla

Saija Toivonen

Tulevaisuuden toimitilamarkkinat - muutosvoimat, niiden vaikutukset ja toimitilatoiveet pääkaupunkiseudulla

Saija Toivonen

Tekniikan tohtorin tutkinnon suorittamiseksi laadittu väitöskirja, joka esitetään Aalto-yliopiston Insinööritieteiden korkeakoulun luvalla julkisesti tarkastettavaksi Maanmittautieteiden laitoksella, opetustilassa 1, Vaisalantie 8, Espoo, joulukuun 9. päivänä 2011 klo 12.00.

Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden korkeakoulu
Maanmittaustieteiden laitos

Valvoja

Prof. Kauko Viitanen

Ohjaaja

TkT Heidi Falkenbach

Esitarkastajat

Ma. prof. Sirkka Heinonen, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto, Suomi

Dosentti Seppo Laakso, Helsingin yliopisto, Suomi

Vastaväittäjät

Ma. prof. Sirkka Heinonen, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto, Suomi

Associate Prof. Tom Kauko, Norwegian University of Science and Technology, Department of Geography, Norway

Aalto-yliopiston julkaisusarja

VÄITÖSKIRJAT 8/2011

© Saija Toivonen

ISBN 978-952-60-4418-7 (printed)

ISBN 978-952-60-4419-4 (pdf)

ISSN-L 1799-4918

ISSN 1799-4918 (printed)

ISSN 1799-4926 (pdf)

Unigrafia Oy

Helsinki 2011

Julkaisu on saatavilla sähköisessä muodossa osoitteessa

<http://lib.tkk.fi/Diss/>

Julkaisutilaukset:

<http://lib.tkk.fi/Diss/>

Author

Saija Toivonen

Name of the doctoral dissertationThe future commercial real estate market
- the forces of change, influences and preferences in the Helsinki metropolitan area**Publisher** School of Engineering**Unit** Department of Surveying**Series** Aalto-yliopiston julkaisusarja VÄITÖSKIRJAT 8/2011**Field of research** Real Estate Economics**Manuscript submitted** 7 July 2011**Manuscript revised** 16 November 2011**Date of the defence** 9 December 2011**Language** Finnish **Monograph** **Article dissertation (summary + original articles)****Abstract**

The world is changing with accelerating pace. Continuity is replaced with temporality. This affects also the commercial real estate market. Commercial real estates can be seen inflexible in this new environment due to their nature. That is why it is inevitable to see into the future also in the real estate sector.

This research is examining the future commercial real estate market. The research aims to find the forces of change that affect the commercial real estate market and also to analyze the possible future effects of those forces on the commercial real estate market, especially in the Helsinki metropolitan area. In addition this research explores the views of actual market actors by investigating their opinions about important future forces and hopes for future commercial real estate. As well as the forces of change, also the preferences of the market actors can be seen important because they all shape the future.

The research is conducted by the help of research methods used in the future research field. The forces of change are investigated by a method called Environmental Scanning, while their possible effects are studied by the Futures Wheel method. The future hopes of the market actors are presented by using Images of Future. The study concentrates on office and retail premises.

According to the outcome gained it seems that the forces of change forming the future commercial real estate market are diverse by nature and connected to each other in different ways. The forces of change working in the commercial real estate market are much the same as in the rest of society. There are congruities among the possible effects of the forces but partly also contradictions. The market parties' future preferences for commercial real estate, for one, are in line with various forces of change.

Keywords commercial real estate market, futures research, office and retail premises, real estate investment, occupiers, Helsinki metropolitan area, Finland**ISBN (printed)** 978-952-60-4418-7**ISBN (pdf)** 978-952-60-4419-4**ISSN-L** 1799-4918**ISSN (printed)** 1799-4918**ISSN (pdf)** 1799-4926**Location of publisher** Espoo**Location of printing** Helsinki**Year** 2011**Pages** 304**The dissertation can be read at** <http://lib.tkk.fi/Diss/>

Tekijä

Saija Toivonen

Väitöskirjan nimiTulevaisuuden toimitilamarkkinat
- muutovoimat, niiden vaikutukset ja toimitilatoiveet pääkaupunkiseudulla**Julkaisija** Insinööritieteiden korkeakoulu**Yksikkö** Maanmittaustieteiden laitos**Sarja** Aalto-yliopiston julkaisusarja VÄITÖSKIRJAT 8/2011**Tutkimusala** Kiinteistötalous**Käsikirjoituksen pvm** 07.07.2011**Korjatun käsikirjoituksen pvm** 16.11.2011**Väitöspäivä** 09.12.2011**Kieli** Suomi **Monografia** **Yhdistelmäväitöskirja (yhteenveto-osa + erillisartikkelit)****Tiivistelmä**

Elämme muutoksen aikaa. Maailma muuttuu jatkuvasti kiihtyvällä tempolla yhä monimutkaisemmaksi paikaksi. Kaikki nopeasti muuttuvan maailman elementit eivät ole ajassa yhtä helposti muuntauvia kuin toiset. Toimitilamarkkinoita tarkasteltaessa voidaan todeta toimitiloista tulleen fyysiseltä iältään nykyisessä muutosyhteiskunnassa poikkeuksellisen pitkäikäisiä. Toimitilojen elinkaaren säilyvyys on noussut kyseenalaiseksi. Myös toimitilamarkkinoilla on syytä kääntää katse kohti tulevaa.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta. Tutkimuksessa etsitään toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta muovaavia muutovoimia ja arvioidaan niiden mahdollisia vaikutuksia erityisesti pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Lisäksi tutkimuksessa tarkastellaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden eri markkinaosapuolien tulevaisuuden toimitilatoiveita. Markkinatoimijoiden preferenssien tarkastelu on olennaista, sillä myös ne muovaavat muutovoimien ohella toteutuvaa tulevaisuutta.

Tutkimuksessa on hyödynnetty tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmiä. Muutovoimien löytämiseksi on hyödynnetty toimintaympäristön muutosten tarkastelua ja muutovoimien mahdollisten vaikutusten arvioimiseksi tulevaisuuspyörää. Markkinaosapuolien tulevaisuuden toimitilatoiveita on puolestaan kuvattu toivottujen tulevaisuuskuvienv kautta. Tutkimuksessa keskitytään toimitilatyypeistä toimisto- ja liiketiloihin.

Saatujen tutkimustulosten perusteella näyttää siltä, että tulevaisuuden toimitilamarkkinoita muovaavat muutovoimat ovat luonteeltaan moninaisia ja eri tavoilla liitoksissa toisiinsa. Toimitilamarkkinoilla vaikuttavat pitkälle samat muutovoimat kuin muualla yhteiskunnassa. Muutovoimien mahdollisten vaikutusten joukosta voidaan löytää yhteneväisyyksiä, mutta osittain myös ristiriitoja. Markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilapreferenssit ovat puolestaan monien muutovoimien suuntaisia.

Avainsanat toimitilamarkkinat, tulevaisuudentutkimus, toimitilat, kiinteistösijoittaminen, tilankäyttäjät, pääkaupunkiseutu, Suomi

ISBN (painettu) 978-952-60-4418-7**ISBN (pdf)** 978-952-60-4419-4**ISSN-L** 1799-4918**ISSN (painettu)** 1799-4918**ISSN (pdf)** 1799-4926**Julkaisupaikka** Espoo**Painopaikka** Helsinki**Vuosi** 2011**Sivumäärä** 304**Luettavissa verkossa osoitteessa** <http://lib.tkk.fi/Diss/>

Alkusanat

Kiitos tämän väitöskirjan valmistumisesta kuuluu monille. Kiitos työni valvojalle professori Kauko Viitaselle, joka on mielestäni hyvin ainutlaatuinen. Hänen kiinnostuksensa uusia asioita kohtaan lienee laantumaton. Haluan kiittää tutkimustyöni rahoittajia sekä tutkimukseen osallistuneita toimitilamarkkinatoimijoita. Suuri kiitos professori Sirkka Heinospelte ja dosentti Seppo Laaksolle työn esitarkastamisesta ja arvokkaista kommentteista. Vastaväittäjille professori Sirkka Heinospelte ja professori Tom Kaukolle myös kiitokset. Paljon apua olen saanut työni ohjaajalta TkT Heidi Falkenbachilta. Näen Heidinin hyvänä oppaana kaikessa, mihin on kulloinkin aikomus ryhtyä. Kiitos Marjatta Huuhtaselle englannin käännöksestä, Airi Lehtimäelle ystävällisestä ja avuliaasta asenteesta koko opiskelujen ajalta, Hannu Aarniolle, Dan Häggmanille ja Kari-Pekka Lasaselle hallinnollisten, teknisten ja käytännön ongelmien selvittämisestä sekä Erkki Rossille avusta kirjallisuuden löytämisessä. Kiitos yhteistyöstä myös kaikille muille työkavereille. Kiitos Riikka Kyrölle, joka on paitsi hyvä ystävä ja työkaveri, myös tärkeä ihminen tämän tutkimuksen kannalta.

Myös yksityiselämän ihmiset ovat olleet tärkeitä tässä prosessissa. Tämä tuki ulottuu kauas, jo niihin aikoihin, kun väitöskirja-ajatus oli vielä onnellisesti uinumassa. Kiitokset äidilleni Outille, joka on kertakaikkisen ihana äiti ja on ollut sitä aina. Äidille kuuluu kaiken muun ohella myös kiitos työn kielen parantamisesta ja korjaamisesta. Kiitokset isälle avusta opiskelujen alkuaikoina. Kiitos Elielin isovanhemmille Eevalle, Glennille, Jukalle ja Elinalle kaikesta avusta ja ymmärryksestä, jota meidän perheemme on teiltä saanut. Haluan myös kiittää Aune ja Heikki Railoa. Heikki avasi minulle tien matematiikan ihmeelliseen maailmaan ensimmäisinä teekkarivuosinani ja opetti, mikä kaikki on tehty vain vihollisen hämäämiseksi. Aune puolestaan huolehti uuden, Helsinkiin muuttaneen opiskelijan sielun ja ruumiin ravinnosta tarjoamalla sekä kulinaarisia että kulttuurisia kokemuksia verrattomalla tavalla. Kiitos ystävydestä Niinalle, Kialle, Johannalle ja Marionille.

Väitöskirjaprojekti alkoi 2007 alkuvuodesta. Nyt tuntuu, että siitä on iäisyys. Mitä kaikkea sitä ehtiikään tehdä samalla, kun tekee yhtä pientä väitöskirjaa. Olen suunnitellut häitä ja mennyt naimisiin. Muuttanut ulkomaille ja takaisin kotiin. Tuonut ulkomailta tuliaisina pienen mustan villakoiran. Saanut pienen pojan ja opetellut lastenhoitoa. Elämä on muuttunut paljon. Tätä väitöskirjaa on kirjoitettu monessa paikassa ja ajateltu vielä useammassa. Prosessin aikana olemme asuneet kahdessa eri maassa, viidessä eri kaupungissa. Yksi asunto oli ikivanha nunnaluostari, jossa yöllä mieheni Tipsun kanssa kuuntelimme, kun rotat juoksivat pimeässä sängyn ympäri. Lopulta olemme löytäneet myös oman kodin, jota olemme remontoineet ja remontoimme todennäköisesti aina ja ikuisesti. Samalla, kun väitöskirja on aiheuttanut minulle harmaita hiuksia, olen nauttinut tanssimisesta, shoppailusta, sisustamisesta ja puutarhanhoidosta. Olen kylvänyt ja istuttanut ja nauttinut sadosta, mutta myös suuttunut etanoihin ja muihin kurjiin. Olen haaveillut äidin kanssa ihanasta kesämökistä. Suunnitellut Tipsun kanssa tulevaisuudessa tapahtuvia purjehdusreissuja. Valvonut öitä Elielin kanssa ja nauranut Elielin ja Tipsun hassutteluille. Välillä toivoin, että en olisi ryhtynyt koko työhön. Siihen on tuntunut kuluvan niin tuhotomasti aikaa. Vähän nyt jälkeinpäin harmittaa myös se, että osaisin nyt tehdä työn uudelleen paljon paremmin. Siihen en aio kuitenkaan ryhtyä, sillä tukijoukkojani lienee koeteltu jo tarpeeksi - minua samoin.

Suurin kiitos kuuluu miehelleni Tipsulle ja pojalleni Elielille. Tipsu on se, joka on mahdollistanut pienen lapsen äidin väitöskirjan teon, kun kaikkea paljon konkreettisempaa olisi pitänyt tehdä. Tipsusta on myös ollut uskomattoman suuri apu työhön liittyneissä lukuisissa pohdinnoissa. Tipsu, kohta voit sanoa ”vihdoinkin”! Kiitokset Elielille vain siitä, että olet olemassa. Olet ihmeellisintä, mitä on.

Vantaalla 16.11.2011
Saija

Väitöskirjatutkimusta rahoittaneet tahot:

TEKES (projekti 40079/06)
Aberdeen Property Investors Finland Oy
Huoneistokeskus Oy
IVG-Polar Oy
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Kiinteistöaito Peltola & Co Oy
KTI Kiinteistötieto Oy
Kuntien eläkevakuutus
Maakanta Oy
NCC Property Development Oy
Ovenia Oy
Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV
Rakennusosakeyhtiö Hartela
Senaatti-Kiinteistöt
Skanska Oyj
Sponda Oyj
SRV Viitokset
Technopolis Oyj
Opetusministeriön rahoittama KIRSU - kiinteistö-, rakentaminen- ja suunnittelu-
tutkijakoulu
Maanmittausalan edistämissäätiö
Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta
Insinööritieteiden korkeakoulu, Aalto-yliopisto
Helsingin kaupunki

Sisällysluettelo

1 Johdanto.....	6
1.1 Tutkimuksen tausta ja motivaatio	6
1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	10
1.3 Tutkimusmenetelmät.....	11
1.3.1 Toimintaympäristön muutosten tarkastelu	11
1.3.2 Tulevaisuuspyörä	11
1.3.3 Toivotut tulevaisuuskuvat	12
1.4 Tutkimuksen rajaaminen.....	12
1.5 Tutkimuksen rakenne	15
1.6 Tulevaisuusorientoitunut tutkimus toimitilamarkkinoilla	17
2 Tutkimuksen menetelmällinen perusta ja toteuttaminen.....	21
2.1 Tulevaisuudentutkimuksesta yleisesti	21
2.1.1 Tulevaisuudentutkimuksen synty ja asema.....	21
2.1.2 Tulevaisuudentutkimuksen määritelmä ja päämäärät.....	22
2.1.3 Tuloksena mahdollinen, todennäköinen ja toivottu tulevaisuus	23
2.1.4 Tulevaisuudentutkimuksen suorittaminen.....	26
2.2 Käytettyjen tutkimusmenetelmien esittely.....	27
2.2.1 Toimintaympäristön muutosten tarkastelu	27
2.2.2 Tulevaisuuspyörä.....	36
2.2.3 Tulevaisuuskuvat	37
2.3 Käytettyjen tutkimusmenetelmien soveltaminen tutkimuksessa.....	39
2.3.1 Toimintaympäristön muutosten tarkastelu ja toimitilamarkkinoiden muutosvoimat	39
2.3.2 Tulevaisuuspyörä ja mahdolliset vaikutukset	43
2.3.3 Toivotut tulevaisuuskuvat ja markkinaosapuolten toimitilatoiveet.....	45
2.3.4 Tutkimuksessa hyödynnetty pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten kysely- ja haastatteluaineisto	46
3 Toimitilamarkkinoiden toimintaympäristön muutosvoimat.....	53
3.1 Globalisaatio.....	53
3.1.1 Yritysten globaali sijoittuminen.....	53
3.1.2 Tilankäyttäjien kilpailuympäristö ja globalisaatio	55
3.1.3 Kiinteistösiioittamisen globalisaatio	59
3.1.4 Globaalit palveluntuottajat.....	62
3.1.5 Globaali liikkuvuus	63
3.2 Toiminnan optimointi	64
3.2.1 Toimitilakustannusten leikkaus	65
3.2.2 Resurssien hyödyntäminen	66
3.2.3 Ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen	68
3.2.4 Aika rajallisena resurssina	71
3.3 Eriilaistuminen	72
3.3.1 Moninaistuminen ja yksilölliset ratkaisut.....	72
3.3.2 Imagon korostuminen.....	74
3.3.3 Eriarvoistuminen.....	75
3.4 Teknologia mahdollistajana	78
3.4.1 Tiedon merkitys	78
3.4.2 Toimintojen ja tilojen teknistyminen	81
3.4.3 Liikkuvat toiminnot.....	82
3.4.4 Sähköiset yhteydet ja fyysisyyden merkitys	91
3.5 Kaupungistuminen	94
3.5.1 Toimijat kasautuvat ja pääkaupunkiseutu hajaantuu	94
3.5.2 Liikenteen ruuhkautuminen ja liikennejärjestelmän kehitys.....	96
3.5.3 Keskeisten alueiden uusiokäyttö.....	98
3.6 Väestön ikääntyminen.....	99
3.6.1 Väestörakenteen muutokset työelämässä.....	99

3.6.2 Ikääntyvät kuluttajat	100
3.7 Ympäristöpaine	102
3.7.1 Toimitilat ympäristön kuormittajana	102
3.7.2 Ekologiset arvot.....	111
3.7.3 Vihreä kysyntä.....	117
3.8 Turvallisuus.....	123
3.8.1 Turvallisuus uhattuna	123
3.8.2 Turvallisuuselementit toimitiloihin	125
3.9 Merkityshakuisuus.....	127
3.9.1 Merkityksen merkitys	128
3.9.2 Elämykset.....	129
3.9.3 Rauhan, hiljaisuuden, luonnon ja hyvinvoinnin arvostaminen.....	130
3.9.4 Paluu juurille ja tarinoiden taika	131
4 Toimintaympäristön muutosvoimien mahdolliset vaikutukset.....	132
4.1 Globalisaatio	132
4.1.1 Yritysten globaali sijoittuminen.....	132
4.1.2 Globaalit tilankäyttäjät	133
4.1.3 Muuttoliike ulkomailta	135
4.1.4 Kiinteistösjoittamisen globalisaatio	136
4.1.5 Epäsuora sijoittaminen lisääntyy	139
4.1.6 Globaalit palveluntuottajat	141
4.1.7 Toimitilojen luonteen kansainvälistyminen.....	141
4.1.8 Globaali fyysinen liikkuvuus kasvaa.....	143
4.2 Toiminnan optimointi	145
4.2.1 Toimitilakustannusten leikkaus	145
4.2.2 Työnteon tuottavuuden parantaminen.....	148
4.2.3 Toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä	150
4.2.4 Toimintojen ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen.....	151
4.2.5 Ajankäytön optimointi liiketilassa	153
4.3 Eriilaistuminen	154
4.3.1 Yksilöllistyvät toimitilavaatimukset	154
4.3.2 Imagon korostuminen	157
4.3.3 Eriarvoistuminen syvenee	159
4.4 Teknologia mahdollistajana	163
4.4.1 Tiedon kysynnän ja tarjonnan kasvu.....	164
4.4.2 Toimitilojen teknistyminen.....	168
4.3.3 Etätoiminnot yleistyvät	171
4.5 Kaupungistuminen	174
4.5.1 Toimijat kasaantuvat.....	174
4.5.2 Keskittynyt hajaantuminen	176
4.6 Väestön ikääntyminen	177
4.6.1 Väestörakenteen muutokset työelämässä	177
4.6.2 Ikääntyvät kuluttajat	178
4.7 Ympäristöpaine	179
4.7.1 Kiristyvät määräykset ja vapaaehtoiset toimet	179
4.7.2 Käyttäytymisen huomioiminen	181
4.7.3 Ekoimagon korostuminen	183
4.7.4 Kulutuksen ympäristöystävällistyminen.....	184
4.8 Turvallisuus.....	185
4.8.1 Toimitilojen turvallisuusuhat kasvavat.....	185
3.8.2 Globaali turvallisuustilanne heikkenee.....	187
4.9 Merkityshakuisuus.....	189
4.9.1 Elämysten voimistaminen	189
4.9.2 Elämän yksinkertaistaminen	191
4.9.3 Slow Real Estate -liike	193
4.9.4 Tarinoiden merkitys korostuu.....	194

5 Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveet.....	196
5.1 Tärkeimmät toimitilaominaisuudet	196
5.1.1 Toimistotilankäyttäjien näkemys.....	196
5.1.2 Liiketilankäyttäjien näkemys.....	200
5.1.3 Kotimaisten kiinteistösijoittajien näkemys.....	202
5.1.4 Ulkomaisten kiinteistösijoittajien näkemys.....	206
5.1.5 Rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemys	210
5.1.6 Kunnan viranomaisten näkemys	213
5.2 Toivottu tulevaisuuskuva tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta	214
5.2.1 Toimistotilankäyttäjien tulevaisuuskuva	214
5.2.2 Liiketilankäyttäjien tulevaisuuskuva	214
5.2.3 Kotimaisten kiinteistösijoittajien tulevaisuuskuva	215
5.2.4 Ulkomaisten kiinteistösijoittajien tulevaisuuskuva	215
5.2.5 Rakentajien ja kiinteistökehittäjien tulevaisuuskuva	215
5.2.6 Kunnan viranomaisten tulevaisuuskuva	216
6 Keskustelu ja johtopäätökset.....	217
6.1 Tulosten arviointi	217
6.1.1 Toimitilamarkkinoiden muutosvoimat	217
6.1.2 Muutosvoimien mahdolliset vaikutukset.....	226
6.1.3 Toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveet.....	237
6.2 Tutkimuksen arviointi.....	243
6.3 Tutkimusmenetelmien arviointi	249
6.4 Muita huomioita	255
7 Summary in English.....	259
Lähdeluettelo.....	262
Liitteet.....	297

1 Johdanto

Johdannon alussa kerrotaan niistä taustatekijöistä ja tilanteista, jotka motivoivat tutkimuksen suorittamiseen ja perustelevat tutkimuksen olennaisuuden. Tämän jälkeen kuvataan tavoitteet, joihin tutkimuksella pyritään sekä keinot, joiden avulla tutkimus suoritetaan. Tässä yhteydessä rajataan, mitä tutkimuksen sisällä on tarkoitus tutkia ja mitä ei. Lisäksi luvussa esitellään työn rakenne. Johdannon lopussa kuvataan, mitä tulevaisuusorientoitunutta tutkimusta toimitilamarkkinoilla on tähän mennessä tehty.

1.1 Tutkimuksen tausta ja motivaatio

Elämme muutoksen aikaa. Maailma muuttuu jatkuvasti kiihtyvällä tempolla yhä monimutkaisemmaksi paikaksi. Muutoksentalasta on tullut pikemmin pysyvä kuin väliaikainen ilmiö. Jatkuvien muutosten myötä kaikenlainen pysyvyys korvautuu lyhytaikaisuudella ja lyhytkestoisuudella. Muutos ei rajoitu vain tiettyyn alaan tai yksilöihin, vaan on päinvastoin kokonaisvaltainen ja laaja-alainen ilmiö ja luonteeltaan niin teknologinen, taloudellinen, sosiaalinen, kulttuurinen, poliittinen kuin geopoliittinenkin. Kyseisen kehityksen seurauksena ihmisten, organisaatioiden ja instituutioiden toimintaympäristö on väistämättä alituisen muutoksen kohteena. (McBlaine & Vrkic 2006, s. 1; Heinonen 1995, s. 19; Heinonen & Heinonen 2006, s. 95; Hietanen et al. 2002, s. 412; Kasvio 1999, s. 159; Kirvelä 1999, s. 309; Mannermaa 1986, s. 7; Mannermaa 1999, s. 17 & 187–189; Mannermaa 2004, s. 128; Metsä 1999, s. 7; Niiniluoto 2002, s. 7.)

Nopeasti muuttuvan maailman kaikki elementit eivät ole ajassa yhtä helposti muuntautuvia kuin toiset. Jäljellä on joitakin pitkällä iällä ja hitaalla muuntumiskyvyllä siunattuja tai katsantokannasta riippuen, kirottuja asioita. Toimitilamarkkinoita tarkasteltaessa voidaan todeta toimitiloista tulleen fyysiseltä iältään nykyisessä muutosyhteiskunnassa poikkeuksellisen pitkäikäisiä, varsinaisia fossiileita, etenkin joihinkin hyvin nopeasti muuttuviin aloihin verrattuna. Kun toimitoissa käytettävät tekniset laitteet päivitetään jatkuvasti uudempiin ja kehittyneempiin malleihin vanhojen tullessa pahimmillaan pelkäsi jäteongelmaksi, on toiminnan näyttämön, itse toimitilakiinteistön, tilanne aivan toinen. Kärjestytysti voidaan sanoa 10 vuotta vanhan kopiokoneen olevan lähestulkoon mahdottomuus tai vähintäänkin naurunaihe itseään kunnioittavissa yrityksissä. Samankäinen toimitilarakennus on sen sijaan vasta elinkaarensa alkupäässä myös nykymaailmassa. Sama ilmiö on nähtävissä myös liiketilapuolella, sillä liiketiloissa myytävät tuotteet vaihtuvat moninkertaisella nopeudella verrattuna itse liikekiinteistön elinikään.

Toimitilassa työskentelevät työntekijät, tilan sisustus, laitteet ja huonejaot voivat kyllä vaihtua, mutta muilta osin toimitila näyttää olevan hyvin hitaasti muuttuva tai jopa muuttumaton. Tai ei niinkään muuttumaton, vaan pikemminkin huonompaan suuntaan muuttuva, sillä toimitilakiinteistön ominaisuudet pysyvät samoina, vaikka asetetut vaatimukset koko ajan muuttuvat ja kasvavat. Toimitilarakennus on luonteeltaan pitkäikäinen ja usein väistämättä tiettyihin ominaisuuksiinsa kahlittu. Se sijaitsee jossain alussa määritetyssä sijainnissa, tietyllä paikalla ja tiettyssä ympäristössä. Se on tietyn korkuinen, tietyn muotoinen ja niin edelleen vähintään huomattavan ajan elinkaarestaan, ellei koko elinkaartaan. Joitain rakennuksen ominaisuuksista on mahdollista muuttaa, mutta ei kaikkia. Muutettavissa olevienkin ominaisuuksien muuttaminen voi olla kallista ja vaikeaa.

Onko niin, että toimitilarakennuksista on tullut auttamattoman vanhanaikaisia, eivätkä ne yksinkertaisesti enää sopeudu nykyiseen elämäntahtiin ja muutosvauhtiin ja joutavat romukoppaan ja syrjäytyvät yhteiskunnan ulkopuolelle? Maailman nopea kehitys vanhentaa ennen aikojaan niin yksittäisiä toimitilakiinteistöjä kuin kokonaisia toimitila-alueitakin. Jo nyt raportoidaan toimitiloista, jotka ovat auttamattomasti jääneet jälkeen ajastaan, vaikka niiden alun perin suunniteltua käyttöikää on jäljellä vielä vuosikymmeniä. Kaikki toimitilarakennukset eivät siis kykene vastaamaan markkinaosapuolten asettamiin houkuttelevuusvaatimuksiin eivätkä ne kykene muuntautumaan muuttuneiden vaatimusten mukaisiksi. Tästä johtuen niiden suunniteltu käyttöikä vääjäämättä lyhenee. Uudet vaatimusten mukaiset rakennukset vievät tilankäyttäjät vanhoista kohteista jättäen edeltäjänsä kitumaan. Esimerkkeinä kehityksestä on nähty surullisen vääjäämättömästi vanhenevia ja käytöstä syrjäytyneitä toimitilarakennuksia kuin myös hitaita ja kalliita yrityksiä muuttaa vanhaksi jäänyt rakennus uusien vaatimusten veroiseksi tai kokonaan uuteen käyttötarkoitukseen sopivaksi. Joukossa on onneksi myös onnistuneita toimitilojen uudistusprosesseja, mutta tästä huolimatta toimitilarakennusten elinkaaren kesto on epäilemättä kasvavan paineen alla.

Toimitilojen vanhentumisen muodostuessa ongelmaksi voidaan kysyä, minkälaiset tulevaisuuden toimitilamarkkinat ovat ja minkälaisia tavoitteita tulevaisuuden toimitilalle asetetaan. Voidaan pohtia, ollaanko markkinoilla aiemmin oltu tietoisia toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta muovaavista voimista tai ylipäänsä yritetty tarpeeksi pohtia esimerkiksi sitä, mitä toimitilojen houkuttelevuus tarkoittaa eri markkinaosapuolten näkökulmista katsottuna tulevaisuudessa. Yleisesti ottaen tulevaisuuteen katsominen näyttää nousseen nyky-yhteiskunnassa verrattain korostuneeseen asemaan. Kun teollisen yhteiskunnan aikaorientaatio oli nykyhetkessä, on se tietoyhteiskunnassa tulevaisuudessa (Naisbitt 1984, s. 10). Tähän on olemassa luonnollinen selitys. Muutosten ja nopeatempoisuuden ympäristössä tulevaisuus on meitä koko ajan entistä lähempänä (Bell 2003, s. xxiii; Mannermaa 1999, s. 189). Tämän seurauksena toimijoille jää koko ajan entistä vähemmän aikaa reagoida tulevaisuudessa häämöttäviin muutosilmiöihin. Tästä johtuen tarve ennakoida tulevaisuutta luonnollisesti kasvaa (Bell 2003, s. xxiii; Mannermaa 1999, s. 189; Niiniluoto 2002, s. 7; ks. myös Dyer 2006, s. 3).

Toimitilamarkkinoilla toimii monia osapuolia, joilla on toisistaan poikkeavat tavoitteet toimitilojen suhteen. Kiinteistösijoittajat haluavat kerätä tuottoa sijoittamalla varoja kiinteistöihin erilaisiin sijoitusstrategioihin perustuen. Osa sijoittajista tavoittelee korkeita tuottoja korkeilla riskeillä, kun taas osa kulkee maltillisia linjoja riskikohteita karttaen ja tyytyen matalampaan, mutta vakaampaan tuottoon. Tilankäyttäjät puolestaan käyttävät toimitilaa paikkana, jossa suorittavat omaa liiketoimintaansa. Näin ollen he ainakin teoriassa haluavat maksimoida toimitilasta liiketoiminnalleen saatavissa olevat hyödyt ja minimoida sen aiheuttamat kustannukset. Tilankäyttäjät toivovat toimitilakiinteistön tukevan kiinteistössä harjoitettavaa liiketoimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Samalla toimitila on yksi yrityksen merkittävistä kustannustekijöistä. Myös rakentajien ja kiinteistökehittäjien tavoitteena on maksimoida omasta liiketoiminnastaan saamansa tuotto rakentamalla ja kehittämällä markkinoille haluttuja kiinteistökohteita. Toimitilamarkkinoilla toteutetaan myös yhteiskunnallisia tavoitteita. Julkisen sektorin tehtäviin toimitilamarkkinoilla kuuluvat sekä yksityisten ihmisten että yritysten toimintaympäristön edellytyksistä huolehtiminen. Julkisen vallan keinoin valvotaan ja ohjataan toimitilamarkkinoiden fyysistä rakentamista sekä vaikutetaan yritysten toimintapuitteisiin monilla muillakin tavoilla: edistetään kilpailua, puututaan markkinahäiriöihin, asetetaan erilaisia standardeja kuten turvallisuus- ja ympäristöstandardeja ja huolehditaan infrastruktuurista (ks. esim. Mannermaa 1999, s. 169). Samalla kunnat ovat lain velvoittamia huolehtimaan

hyvän ja kestäväen elinympäristön ja kaupunkirakenteen toteutumisesta (ks. Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132).

Toimitilamarkkinoilla on syytä kääntää katse tulevaan ja miettiä, mitä toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä oikeastaan tapahtuu ja miten tämä tulee vaikuttamaan tulevaisuuteen: Minkälaisia muutosvoimia on havaittavissa ja miten ne vaikuttavat tulevaisuuden toimitilamarkkinoihin ja minkälaisena eri markkinaosapuolelta näkevät houkuttelevan toimitilakiinteistön tulevaisuudessa. Tällä hetkellä suunnitteilla ja rakenteilla olevat toimitilat tulevat elämään pitkään vielä tulevaisuudenkin toimitilamarkkinoilla. Voidaanko realistisesti olettaa, että eri markkinaosapuolten tavoitteet kiinteistöjen suhteen pysyvät täysin ajassa muuttumattomina tässä kiihtyvän muutoksen maailmassa tai että maailmaa muutoin voimakkaasti muokkaavat voimat eivät jostain syystä ulottuisi toimitilamarkkinoiden vaikutuspiiriin? Edellä mainittua uskottavammalta näyttää, että muuttuva ja kehittyvä maailma tulee vaikuttamaan myös toimitilamarkkinoihin ja toimitilakiinteistöille asetettaviin tavoitteisiin.

Toimitiloille pitää löytää selviytymiskeinoja, mikäli tulevaisuusorientaatiosta, muutoksesta ja kiihtyvistä muutosnopeudesta tulee, tai pikemminkin on jo tullut, itsestäänselvyys. Ensinnäkin voidaan tavoitella kiinteistöjen todellista muutoskykyä. Vanhat ja jäykät kiinteistöt korvataan jollakin nopeasti muutettavalla tuotteella, jonka myötä myös toimitilakiinteistöistä tulee muutosyhteiskuntaan soveltuvia ja nopeasti muutettavissa olevia yksiköitä. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että kiinteistöt voitaisiin muuttaa uusia tarpeita vastaaviksi sitä mukaa, kun muutoksia tapahtuu. Tämä on nykyisten kaltaisten kiinteistöjen kohdalla vähintäänkin haasteellista, jos otetaan huomioon tämän hetkisen toiminnan luonne ja rajoitteet kuten kaavat, rakennusajat, rakennuksille asetetut erilaiset vaatimukset ja ennen kaikkea kiinteistöjen perusluonne. Esimerkiksi vankkurit sekä nopeasti koottava ja siirrettävä telttakylä voisivat omata nykytilanteeseen sopivaa nopeaa sopeutumiskykyä. Samalla niidenkin olisi kyettävä jatkuvasti tarjoamaan esimerkiksi erilaisia tiloja muuttuviin tilatarpeisiin ja tietenkin myös ajantasaista tekniikkaa. Vielä olemme kaukana tilanteesta, jossa fyysiset paikat voitaisiin kokonaan korvata helposti muunneltavan virtuaalisen kanssakäymisellä. Osittain näin jo on edistyneimpien yksilöiden ja tiettyjen toimintojen kohdalla, mutta todellisuudessa massakäyttötymisenä tätä ei vielä ole päästy kokemaan.

Jos toimitilojen saattaminen täysin muutoskykyisiksi ja aina haluttaviksi sekä ajan vanhentavalle vaikutukselle immuuneiksi osoittautuu nopeasti muuttuvassa maailmassa edellä mainittujen seikkojen valossa hyvin haasteelliseksi, on käännettävä muiden mahdollisuuksien puoleen. Toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen voidaan pyrkiä varautumaan tutkimalla, analysoimalla, ymmärtämällä ja parhaimmillaan ennakoimalla sitä muutosdynamiikkaa, joka toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä vallitsee ja toimitilojen asemaa muuttaa. Tämä tarkoittaa sitä, että yritetään selvittää jo etukäteen, mitä tulevaisuus voi tuoda tullessaan: Miten muuttuva toimintaympäristö muutosvoimineen toimitilakiinteistöihin vaikuttaa, minkälaisia toiveita tai toisaalta paineita kumpuaa esimerkiksi toimitilojen käyttäjien, toimitilasijoittajien, toimitilojen rakentajien ja julkisen vallan piiristä? Millainen tulevaisuuden houkutteleva toimitila oikeastaan voi ja tulee eri näkökulmista katsottuna olla? Tällä tavoin voitaisiin kiinteistön kohtaaman tulevaisuuden ja tämän hetken välillä vallitsevaa aikakuilua ikään kuin kuroa kiinni eli toisin sanoen siirtää tulevaisuutta lähemmäksi tätä päivää ja sitä hetkeä, jolloin kiinteistön tulevaisuuteen vaikuttavat päätökset tehdään.

Kiinteistökaupan käydessä vilkkaana vuonna 2005 haastattelin diplomityötäni varten kiinteistömarkkinoiden tulevaisuutta työkseen ennakoivia asiantuntijoita ja alan ammattilaisia. Hämmästyin huomattavasti, millaisilla menetelmillä he yrittivät työstään selvittää. Olin oletanut, että arviot ja päätökset perustuisivat tar-

kasti tiedostettuihin ja säänneltyihin systemaattisiin menetelmiin, tieteeseen ja teorioihin. Sain kuitenkin huomata, että tulevaisuuden kehityskulkujen arviointi perustui enimmäkseen sattumanvaraisiin toimintoihin, tietolähteisiin ja mielikuviiin asioiden kehittymisestä ja ennusteet luotiin niin sanotusti mutu-tuntuman pohjalta. Sain kuulla, että asiantuntijat olisivat kyllä halunneet käyttää silloisia toimintatapoja systemaattisempia menetelmiä ennakoinnin apuvälineenä, mutta he eivät omien sanojensa mukaan tunteneet mitään kyseiseen tehtävään sopivia menetelmiä. Joitakin matemaattisia ennustemalleja ja -menetelmiä tunnettiin asiantuntijoiden keskuudessa, mutta niiden käyttöä pidettiin monimutkaisena ja saatavia tuloksia epävarmoina.

Diplomityöni valmistuttua tutustuin jatko-opinnoissani tulevaisuudentutkimukseen ja siinä käytettyihin tutkimusmenetelmiin. Mielestäni nämä menetelmät olivat varsin monipuolisia ja mielenkiintoisia. Kiinnostuin ajatuksesta yrittää hyödyntää niiden suomia mahdollisuuksia kiinteistömarkkinoiden tulevaisuuden kartoituksessa. Vuonna 2007 sain tilaisuuden osallistua TKK:n johdolla suoritetuun tutkimusprojektiin nimeltä Toimitilamarkkinoiden dynamiikka (ks. Kivilahti et al. 2008). Tehtäväkseni tuli arvioida toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden näkymiä ja pääsin soveltamaan erilaisia tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmiä toimitilamarkkinoiden ilmiöiden tutkimiseen. Käsillä olevassa tutkimuksessa käytetty haastattelu- ja kyselyaineisto on pitkälti kerätty Toimitilamarkkinoiden dynamiikka -tutkimusprojektin aikana.

Tulevaisuuteen katsominen ei ole saanut toimitilamarkkinoilla osakseen sitä huomiota, jonka sen kuuluisi mielestäni saada. Tulevaisuudesta ja tulevaisuuteen varautumisesta ollaan toimitilamarkkinoilla oltu yllättävän vähän kiinnostuneita. Tulevaisuuden ennakointi on voinut tapahtua hyvin puutteellisin keinoin. Asian luulisi olevan juuri päinvastoin jo toimitilamarkkinoiden perusluonne huomioon ottaen. Kiinteistöt ja muu kaupunkirakenne ovat ensinnäkin pitkäikäisiä, jotkut lähes ikuisia. Tästä johtuen niiden elinkaari ulottuu useimmiten hyvin pitkälle tulevaisuuteen. Kiinteistöt ovat myös elementteinä pysyviä. Ne ovat paikkaan sidottuja eikä esimerkiksi rakennusten sijaintia voida kovin helposti muuttaa. Lisäksi kiinteistöihin on sitoutunut merkittävä määrä niin julkisia kuin yksityisiäkin varoja. Ne muodostavat suuren osan kansallisvarallisuudestamme. Kiinteistöt ja muu kaupunkirakenne ovat investointeina kalliita ja aiheuttavat merkittäviä kustannuksia suoraan ja välillisesti koko elinkaarensa ajan. Rakennuksiin ajan myötä tarvittavat muutostyöt voivat olla vaikeita, kalliita ja aikaa vieviä. Erilaiset muutosprosessit voivat pitkäkestoisuudellaan kuluttaa kaikkien markkinaosapuolten resursseja. Näin ollen myös taloudellisesta näkökulmasta katsottuna on kummallista, mikäli tällaisen massiivisen pääomavaranon tulevaisuus ja arvon säilyvyys ei ketään kiinnosta.

Toimitilat ja niiden mahdollistama toiminta vaikuttavat ympäristöönsä merkittävästi. Jo pelkkä toimitilojen sijoittuminen vaikuttaa kaupunkirakenteen toimivuuteen ja sitä kautta moniin asioihin, kuten esimerkiksi syntyviin ympäristövaiikutuksiin ja viihtyvyyteen. Toimitiloissa tehdään sekä töitä että vietetään vapaa-aikaa esimerkiksi ostoksia tekemällä. Toimitiloissa tapahtuvan toiminnan kirjosta johtuen toimitilojen ja niissä tapahtuvan toiminnan vaikutukset ovat luonteeltaan hyvin moniulotteisia. Esimerkiksi kaupan toiminnot tuovat paikkakunnalle niin työ- kuin verotuloja, mutta samalla niiden uskotaan lisäävän sosiaalista kanssakäymistä ja yhteenkuuluvuuden tunnetta ja toimivan jopa paikkakunnan innovaattorina. (ks. Kotisalo et al. 2000, s. 39). Näin ollen toimitilakiinteistöistä seuraa joko suoraan tai välillisesti hyvin monenlaisia, voimakkaita ja laaja-alaisia vaikutuksia niin ympäristöönsä kuin vaikutusalueensa ihmisiinkin.

Lisää perusteita toimitilakiinteistöjen tulevaisuuden ennakoimisen tärkeydestä on varmasti löydettävissä, mutta pelkästään jo näiden, edellä mainittujen seikko-

jen perusteella tulevaisuuden ennakoiminen kiinteistömarkkinoilla on hyvin tärkeää - ehkä jopa keskimääräistäkin olennaisempaa. Vähintään jo taloudelliselta, sosiaaliselta ja ekologiselta kannalta katsottuna olisi erittäin suotavaa, että toimitilakiinteistöt sijaitsisivat oikeassa paikassa, olisivat käyttökelpoisia ja houkuttelevia pitkälle tulevaisuuteen. On ollut positiivista havaita, että jo tämän tutkimuksen aikana ajatukset toimitilamarkkinoilla ovat siirtyneet selvästi aiempaa tulevaisuusorientoituneempaan suuntaan. Edellä esitetyistä perusteista kummuten, tämä tutkimus pyrkii valottamaan toimitilojen tulevaisuuteen liittyviä tekijöitä. Tutkimuksessa keskitytään selvittämään valittuja tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä käyttäen, minkälaisia muutosvoimia toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä on olemassa ja minkälaisia vaikutuksia näillä muutosvoimilla voi olla pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla ja kuinka nämä seikat ilmenevät toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolien tulevaisuuden toimitilataivoitteissa.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tämän tutkimuksen tavoitteena on lisätä tietämystä toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttavista tekijöistä ja niiden mahdollisista vaikutuksista.

Tutkimuksen tavoitteesta johdetaan seuraavaksi esitettävät kolme tutkimuskysymystä. Tutkimuksen pääpaino on ensimmäisellä ja toisella tutkimuskysymyksellä. Kolmas tutkimuskysymys on luonteeltaan tapaustutkimustyyppinen tarkastelu.

1. tutkimuskysymys:

Mitä ovat toimitilamarkkinoiden muutosvoimat?

Muutosvoimilla tarkoitetaan sellaisia ilmiöitä, jotka liittyvät toimitilamarkkinoihin ja voivat vaikuttaa niiden tulevaisuuden kehitykseen. Muutosvoimia kartoitetaan toimintaympäristöstä käyttämällä apuna tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmää nimeltä toimintaympäristön muutosten tarkastelu (environmental scanning).

2. tutkimuskysymys:

Minkälaisia vaikutuksia toimitilamarkkinoiden muutosvoimilla voi olla tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla?

Toisessa tutkimuskysymyksessä etsitään ensimmäisen tutkimuskysymyksen kautta esille tulleiden muutosvoimien mahdollisia tulevaisuuden vaikutuksia erityisesti pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille. Maantieteellinen rajausta estää tutkimusfokuksen liiallisen laajenemisen. Pääkaupunkiseutu on tutkimuskohteena mielenkiintoinen, koska pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden asema Suomen toimitilamarkkinoilla on dominoiva ja luonteeltaan aktiivinen. Mahdollisten vaikutusten kartoittamisessa käytetään apuna tulevaisuuspyöränimistä tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmää.

3. tutkimuskysymys:

Mitä ominaisuuksia pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolet toivovat toimitilalta tulevaisuudessa?

Kolmatta tutkimuskysymystä varten selvitetään tapaustutkimuksena, minkälaisia ovat pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolien toivomat tulevaisuuskuvat. Toivotut tulevaisuuskuvat muodostetaan tarkastelemalla markkinaosapuolien tulevaisuuden toimitilapreferenssejä. Tämän hetkisiä ja tulevaisuuden toimitilapreferenssejä sekä markkinaosapuolien arvioita tarkastelemalla etsitään myös toimitilakiinteistön ominaisuuksia, jotka voivat mahdollisesti muuttaa merkitystään tulevaisuudessa. Markkinaosapuolien toimitilatoiveiden tarkastelu on mielekästä, sillä markkinaosapuolet vaikuttavat omilla mielipiteillään ja toimillaan tulevaisuuden kehitykseen. Markkinaosapuolet voivat esimerkiksi vahvistaa jotakin muutosvoimaa tai jopa estää muutosvoiman vaikutusten ilmenemisen markkinoilla.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tässä tutkimuksessa on hyödynnetty erilaisia tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmiä. Seuraavaksi esitellään lyhyesti kukin tutkimuksessa käytetty tutkimusmenetelmä. Ensimmäiseksi kuvataan toimintaympäristön muutosten tarkastelua, toisena tulevaisuuspyörää ja viimeiseksi tulevaisuuskuvia. Menetelmien luonteen ja käytön kuvaus löytyy luvusta 2. Samassa yhteydessä käsitellään kunkin menetelmän kohdalla erikseen kyseisen menetelmän soveltaminen tässä tutkimuksessa ja menetelmän käyttöön liittyneet yksityiskohdat.

1.3.1 Toimintaympäristön muutosten tarkastelu

Tutkimuksessa käytetään tutkimusmenetelmää toimintaympäristön muutosten tarkastelu (englanniksi *environmental scanning*) selvittämään, mitä toimitilamarkkinoiden muutosvoimat ovat. Toimintaympäristön muutosten tarkastelu on tulevaisuudentutkimuksen piirissä käytetty tiedonkeruun menetelmä, jonka avulla voidaan kerätä erilaista tietoa tutkittavasta toimintaympäristöstä (ks. esim. Gordon & Glenn 2009). Toimintaympäristöllä tarkoitetaan sitä toimijan sosio-kulttuurista, poliittista, ekologista ja taloudellista näyttämöä, jolla toimijan toiminta tapahtuu (Rubin 2002, s. 904). Tässä tutkimuksessa tutkittava toimintaympäristö on se ympäristö ja puitteet eli toiminnan näyttämö, jossa toimitilamarkkinoiden eri osapuolet toimivat. Toimintaympäristön muutosten tarkastelu on toimintaympäristön ilmiöiden muutosten tarkastelua ja ymmärtämistä. Menetelmän avulla jäljitetään, tunnistetaan ja analysoidaan erilaisia trendejä, megatrendejä, heikkoja signaaleja, villedä kortteja sekä *driving force* -ilmiöitä. (Rubin 2002, s. 904.)

Tässä tutkimuksessa toimintaympäristön muutosten tarkastelussa käytetään hyväksi monenlaisia tietolähteitä. Käytettyihin tietolähteisiin kuuluu kirjallisten lähteiden ohella esimerkiksi pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolien omia näkemyksiä tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavista tekijöistä. Toimintaympäristön muutosten tarkastelusta menetelmänä ja menetelmän soveltamisesta tässä tutkimuksessa kerrotaan lisää luvuissa 2.2.1 ja 2.3.1. Toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla löydetty muutosvoimat esitellään luvussa 3.

1.3.2 Tulevaisuuspyörä

Tulevaisuuspyörä eli englanniksi *future wheel* on tulevaisuudentutkimuksen menetelmä, jonka avulla voidaan yksilöidä erilaisten tekijöiden kuten esimerkiksi trendien tai tapahtumien eriasteisia vaikutuksia valittuun kohteeseen ja järjestellä erilaisia ajatuksia tulevaisuudesta (ks. esim. Glenn 2009a, s. 1–2). Tässä tutkimuksessa tulevaisuuspyörää käytetään apuna toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla löydettyjen muutosvoimien aiheuttamien mahdollisten vaikutusten kartoittamiseen. Osa tulevaisuuspyörään kirjatuista vaikutuksista on toi-

mintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä lähteissä esille tulleita odotettuja vaikutuksia ja osa tulevaisuuspyörän käytön yhteydessä arvioituja mahdollisia vaikutuksia. Vaikutuksia arvioitaessa keskitytään erityisesti pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoihin ja toimitiloista tilatyypinä toimisto- ja liiketiloihin. Tulevaisuuspyörästä tutkimusmenetelmänä kerrotaan lisää luvussa 2.2.2 ja menetelmän soveltamisesta tässä tutkimuksessa luvussa 2.3.2. Tulevaisuuspyörällä selvitetään tutkimuskysymystä numero kaksi. Tulevaisuuspyörällä saadut tulokset eli mahdolliset vaikutukset esitellään luvussa 4.

1.3.3 Toivotut tulevaisuuskuvat

Tulevaisuuskuvalla tarkoitetaan näkemystä jostakin tulevaisuudentilasta (Seppälä 1993, s. 312). Tämä näkemys on muodostunut nykyhetkeä ja mennyttä koskevasta ymmärryksestä, tiedoista, tulkinnoista, havainnoista, uskomuksista, odotuksista, arvoista, toiveista sekä peloista. Tulevaisuudenkuvat voivat olla toteutumiseensa nähden joko mahdottomia tai mahdollisia. Toteutumismahdollisuutensa lisäksi tulevaisuudenkuvat voivat olla myös toivottuja eli jonkun toimijan erityisesti toivomia tulevaisuudentiloja tai vastaavasti epätoivottuina pidettyjä tulevaisuuden vaihtoehtoja. (ks. esim. Rubin 2003, s. 902–903.) Tässä tutkimuksessa toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveita pääkaupunkiseudulla tutkitaan tapaustutkimuksena muodostamalla toivottuja tulevaisuuskuvia tulevaisuuden toimitilakiinteistöistä. Tämä tapahtuu käyttämällä hyväksi markkinaosapuolten näkemyksiä toimitilakiinteistöjen ja niiden sijaintiympäristön ominaisuuksien merkityksestä. Tulevaisuuskuvien kautta toimitilapreferenssit saadaan kvantitatiivista haastattelu- ja kyselyaineistoa kuvainnollisempaan muotoon. Lisää tulevaisuuskuvista ja niiden muodostamisesta tässä tutkimuksessa kerrotaan luvussa 2.2.3 ja 2.3.3 Toivotut tulevaisuuskuvat esitellään luvussa 5. Tulevaisuuskuvia käytetään hyväksi kolmatta tutkimuskysymystä tarkasteltaessa.

1.4 Tutkimuksen rajaaminen

Tämä luku käsittelee tutkimuksessa tehtyjä yleisiä rajauksia. Luvussa kerrotaan, mitä tutkimuksessa on tietoisesti haluttu rajata tutkimuksen ulkopuolelle. Luvussa kaksi käsitellään erikseen eri tutkimusmenetelmien soveltamisen yhteydessä muita tutkimuksen rajauksia ja rajoitteita.

Toimitilat ja toimitilamarkkinat

Tutkimuksessa tutkitaan toimitilamarkkinoita. Toimitilamarkkinoilla tarkoitetaan markkinoita, joilla kaupanteon, vaihdannan ja vuokrauksen kohteena on nimensä mukaisesti toimitiloja. Toimitiloilla tarkoitetaan tiloja, joita käytetään tuotannon tekijänä aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotannossa. Toimitilat voivat olla luonteeltaan erilaisia kuten esimerkiksi liike-, toimisto-, palvelu-, varasto- tai tuotannollisia tiloja. (KTI 2009a.) Tässä tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan toimitiloista tilatyypinä nimenomaisesti liike- ja toimistotiloja. Täten esimerkiksi logistiikkakiinteistöt on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimus rajoittuu maantieteellisesti tarkastelemaan toimitilamarkkinoita erityisesti Suomen pääkaupunkiseudun näkökulmasta. Osa tutkimuksen tuloksista voi olla yhteneviä ja sovellettavissa myös muille alueille, mutta niitä ei tässä tutkimuksessa tutkita. Tutkimus tutkii pääkaupunkiseutua kokonaisuutena eikä kohdenna erikseen osamarkkinatason tarkasteluihin.

Tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan toimitilakiinteistöä kokonaisuutena, joka on liitoksissa sijaintiympäristöönsä. Tutkimuksessa tutkitaan niin kokonaisia toimitilakiinteistöjä kuin yksittäisiä huoneistojakin, jotka sijaitsevat jossain toimitilakiinteistössä. On hyvä huomata, että myös yksittäinen tila on liitoksissa

kiinteistön sijaintiympäristöön ja esimerkiksi liikenneyhteyksiin ja alueimagoon. Olennaista on, että toimitilaa käytetään joko toimisto- tai liiketilana.

Muutosvoimat

Toimitilamarkkinoiden muutosvoimilla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa sellaisia ilmiöitä, jotka liittyvät toimitilamarkkinoihin ja voivat vaikuttaa niiden tulevaisuuden kehitykseen. Tämä tutkimus on luonteeltaan kvalitatiivinen tutkimus. Tutkimuksessa keskitytään selvittämään muutosvoimien mahdollisten vaikutusten osalta nimenomaisesti laadullisia vaikutuksia. Tutkimuksen yhteydessä ei tehdä kvantitatiivista ennustamista, joten tutkimuksessa ei kuvata esimerkiksi hintojen kehitystä numeraalisesti. Tutkimuksessa voidaan kuitenkin esittää näkemyksiä esimerkiksi kysynnän tai tarjonnan kasvusta tai laskusta yleisenä kehityssuuntauksena ilman lukuarvoja. Kvalitatiivinen lähestymistapa koettiin tässä tutkimuksessa kvantitatiivista houkuttelevampana vaihtoehtona johtuen toimitilamarkkinoiden dynamiikan monimutkaisuudesta ja riippuvuudesta inhimillisiin toimijoihin.

Markkinaosapuoliin liittyvät rajaukset

Tutkimuksessa käytetään lähtötietoina eri tutkimusvaiheissa toimitilamarkkinaosapuolien näkemyksistä kerättyä tietoa. Tutkimuksessa tarkasteltavat markkinaosapuolet ovat pääkaupunkiseudulla vaikuttavia liike- ja toimistotiloja liike-toiminnassaan käyttäviä yrityksiä, toimitilojen rakentajia ja kiinteistökehittäjiä, toimitiloihin sijoittavia kotimaisia ja ulkomaisia kiinteistösijoittajia sekä toimitilamarkkinoiden parissa työskenteleviä pääkaupunkiseudun kolmen suurimman kunnan viranomaisia. Liiketilojen käyttäjät ovat pääkaupunkiseudun kauppakeskuksiin sijoittuneita liikkeitä ja toimistotilankäyttäjät vähintään 50 hengen toimitilaa käyttäviä yrityksiä pääkaupunkiseudulta. Kotimaiset sijoittajat, rakentajat ja kiinteistökehittäjät ovat puolestaan suurimpia markkinatoimijoita.

Kauppakeskuksissa sijaitsevat liikkeet valittiin vastaajiksi, koska kauppakeskusuokralaisista oli saatavissa kattavat yhteystietotilastot ja niiden koettiin olevan yhtenäisempi vastaajajoukko kuin esimerkiksi toisella tavalla sijoittuneet kaupan toimijat olisivat olleet. Toisaalta kauppakeskukset koettiin mielenkiintoisiksi tarkastelukohteiksi myös siksi, että niiden suosio on kasvanut viime aikoina ja niitä on rakennettu innokkaasti. Toimistotilankäyttäjiksi valittiin vähintään 50 hengen yritykset, koska haluttiin saavuttaa jossakin määrin yhtenäinen vastaajajoukko. Toisaalta nähtiin olennaisena tarkastella kohtuullisen suuria yrityksiä johtuen niiden kyvystä panostaa tiedonhankintaan sijoittumispäätöksiä arvioitaessa ja niiden luonteesta toimia sijoittumisessa pienempien yritysten suunnannäyttäjinä (Vrt. McCann 2001; Kunnan viranomaiset 2007). Keskisuuret ja suuret yritykset koettiin tilankäyttäjinä mielenkiintoisiksi myös niiden todellisesta tilantarpeesta johtuen. Suomessa vuonna 2009 yritysten henkilöstöstä 25 prosenttia oli sijoittunut mikroyrityksiin (1–9 työntekijää), 20 prosenttia pienyrityksiin (10–49 työntekijää), 17 prosenttia keskisuuriin yrityksiin (50–249) ja 38 prosenttia suuryrityksiin (yli 250 työntekijää). On hyvä huomata, että yrityksistä jopa noin kaksi kolmasosaa työllistää vain yrittäjän itsensä. (Tilastokeskus 2009a). Arvioitiin, että pelkästään itsensä työllistävät yritykset eivät todennäköisesti käytä erillistä toimitilaa yhtä todennäköisesti kuin niitä selvästi suurempien henkilöstömäärien yritykset. Tutkimuksessa haluttiin nimenomaan tutkia ominaisuuskriteereitä, joita asetetaan kodin ulkopuoliselle toimitilalle olettaen, että kotona sijaitseva työskentelytila on ainakin jossakin määrin ennalta määrätty ja riippuvainen myös muista työn ulkopuolisista tekijöistä. Sinänsä kotona tehtävän työn lisääntyminen on kuitenkin mielenkiintoinen kehityssuunta.

Kotimaiset sijoittajat, rakentajat ja kiinteistökehittäjät haluttiin puolestaan valita isojen toimijoiden joukosta, koska heidän näkemyksillään koettiin olevan todell-

lista merkitystä markkinoilla. Ulkomaiset sijoittajat ovat puolestaan toimijoita, jotka olivat osoittaneet kiinnostustaan Suomen markkinoita kohtaan, mikä nähtiin tärkeäksi saatujen vastausten relevanttisuuden vuoksi ja siksi, että kyseiset toimijat olivat täten ainakin jossakin määrin tutustuneet Suomeen. Pääkaupunkiseutu valittiin kohdealueeksi, koska sen asema Suomen toimitilamarkkinoilla on niin merkityksellinen.

Itse vastaajat yritysten sisältä valittiin todellisten työtehtävien ja vastuun perusteella eikä niinkään tehtävänimikkeen perusteella. Vastaajiksi valittiin ne henkilöt, jotka ovat todellisuudessa mukana toimitiloihin liittyvässä (esimerkiksi sijoittuminen tai sijoittaminen) päätöksenteossa tai vastuussa siitä. Markkinaosapuoliin liittyvät rajaukset voivat vaikuttaa tutkimuksen tuloksiin, sillä joitain toimitilamarkkinoiden dynamiikkaan vaikuttavia toimijoita on täten rajautunut tutkimuksen ulkopuolelle.

Markkinaosapuolten näkemyksiä käsittelevä aineisto on kerätty eri tavoin. Kiinteistösjoittajien, rakentajien, kiinteistökehittäjien ja kunnan viranomaisten näkemykset on selvitetty kasvotusten suoritettujen haastattelujen avulla. Tilankäyttäjien näkemykset on kartoitettu puhelimitse tai internetin kautta suoritetuilla kyselyillä. Myös markkinaosapuolten näkemyksiä selvittäneet kysymykset ovat olleet erilaisia. Tästä huolimatta aineiston on koettu soveltuvan tämän tutkimuksen tarkoitukseen. On kuitenkin syytä mainita, että edellä mainitut tekijät voivat vaikuttaa tutkimuksen tuloksiin. Esimerkiksi ne toimitilaominaisuudet, joita ei ole sisällytetty markkinaosapuolille suunnattuihin kysymyksiin, ovat luonnollisesti jääneet tältä osin tutkimuksen ulkopuolelle.

Edellä kuvattiin tämän tutkimuksen olevan luonteeltaan kvalitatiivinen tutkimus. Näin ollen myös markkinaosapuolten näkemyksiä käsittelevä osittain kvantitatiivinen aineisto on tässä tutkimuksessa pyritty saamaan kvalitatiiviseen muotoon tulevaisuuskuvien kautta. Tutkimuksessa ei arvioida markkinaosapuolten näkemyksiä tilastomatemaattisin keinoin. Käytettävissä oleva aineisto ei mahdollista eri osapuolten näkemysten vertaamista matemaattisesti keskenään aineiston erillaisuudesta johtuen. Toisaalta aineiston tutkiminen tilastomatemaattisesti on arveluttavaa myös aineistojen otannan pienuudesta johtuen. Tämän tutkimuksen kannalta tätä ei ole nähty ongelmallisena, sillä tutkimuksessa on tarkoituksena markkinaosapuolten tulevaisuuden toiveiden osalta tutkia case-tyyppisesti tutkimukseen osallistuneiden toimitilamarkkinaosapuolten näkemyksiä. Tarkoituksena ei ole yleistää näitä näkemyksiä tilastollisesti merkitsevästi koskemaan esimerkiksi kaikkien pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinatoimijoiden näkemystä. Tarkemmat perustelut ja selvitykset tutkimuksessa käytetystä markkinaosapuolten näkemyksiä käsittelevästä aineistosta löytyvät luvusta 2.3.4. Aineiston vaikutuksia tuloksiin arvioidaan lisää luvussa 6.

Tulevaisuusperspektiivin määrittäminen

Aikarajauksen tekeminen eli sen, mitä tulevaisuudella aikamääräisesti tarkoitetaan, oli haasteellinen tehtävä. Tutkimuksessa tietolähteinä toimivilla toimitilamarkkinaosapuolilla on hyvin erilaisia tavoitteita toimitiloihin liittyen jo omien ryhmiensäkin sisällä. Tämä on omiaan vaikuttamaan heidän toimintansa aikaperspektiiviin. Esimerkiksi kiinteistösjoittajat voivat olla luonteeltaan pitkän tähtäimen institutionaalisia sijoittajia, jotka tutkivat toimitilakiinteistön sijoitushorisonttia pitkälle tulevaisuuteen kuin myös hyvin lyhyeksi aikaväliksi sijoituksia tekeviä riskisijoittajia. Myös tilankäyttäjäyrityksissä voidaan suhtautua toimitiloihin ja niiden tulevaisuuden asemaan hyvin eri tavoin riippuen esimerkiksi siitä, toimitaanko tiloissa vain vuokralaisena ja kuinka tärkeänä tiloissa harjoitettu toiminta koetaan oman liiketoiminnan kannalta. Lisäksi tutkimuksessa on muka-

na julkisen sektorin edustajia, jotka ovat velvoitettuja tarkastelemaan esimerkiksi kaupunkirakenteen muodostumista erittäin pitkälle tulevaisuuteen.

Tutkimuksen eri vaiheissa hyödynnetyssä markkinaosapuolien näkemyksiä käsittelevässä aineistossa käytetään erilaisia aikamääritelmiä. Tulevaisuuden muutosvoimia kartoittaneissa kysymyksissä muille kuin liiketilankäyttäjille ei asetettu mitään aikamäärettä sanan ”tulevaisuus” lisäksi. Liiketilankäyttäjää pyydettiin puolestaan arvioimaan seuraavan 3–10 vuoden aikana vaikuttavia trendejä (ks. tarkemmin luku 2.3.4). Toimitilaominaisuuksien arvioimisen kohdalla sijoittajat, rakentajat ja kiinteistökehittäjät arvioivat eri toimitilaominaisuuksien houkuttelevuutta tulevaisuudessa vuonna 2020. Liike- ja toimistotilankäyttäjille toimitilaominaisuuksien merkityksen muutosta arvioitaessa ei tehty tulevaisuuteen liittyen mitään aikarajausta, vaan käytettiin ainoastaan määritelmää ”tulevaisuus”. Myöskään kunnan viranomaisten näkemyksiä kartoitettaessa ei käytetty tulevaisuustermin lisäksi muita aikamääreitä. Muutosvoimien vaikutusten arvioinnissa on tässä tutkimuksessa yleisesti ottaen keskitytty arvioimaan vaikutuksia, jotka voivat ilmetä vuoteen 2020 mennessä. Tätä aikarajausta voidaan pitää tutkimuksessa yleisesti suuntaa-antavana.

1.5 Tutkimuksen rakenne

Seuraavaksi kuvataan työn rakenne ja sisällön jakaantuminen eri lukujen alle (ks. kuva 1). Ensimmäinen ja toinen luku käsittelevät tutkimuksen suorittamiseen liittyviä seikkoja. Kolmas, neljäs ja viides luku on varattu tulosten esittämistä varten. Luvussa kuusi keskustellaan tutkimuksessa saaduista tuloksista ja esitellään johdopäätökset.

1. luku: Johdanto

Johdannon aluksi kerrotaan tutkimuksen taustasta, merkityksestä ja niistä syistä, jotka johtivat tutkimuksen syntyyn. Tämän jälkeen esitellään tutkimuksen tavoite ja kolme tutkimuskysymystä. Tutkimuksen tavoitteen ja tutkimuskysymysten esittelyn jälkeen siirrytään kuvaamaan tutkimuksessa käytettyjä tutkimusmenetelmiä. Tässä yhteydessä menetelmät esitellään hyvin lyhyesti, sillä niiden tarkalle esittelylle on varattu paikka jäljempänä työssä. Tämän jälkeen käsitellään tutkimuksessa tehdyt rajaukset sekä työn rakenne eli se, miten työ jakaantuu eri lukuihin ja mitä asioita eri luvuissa käsitellään. Ensimmäisen luvun loppuun tehdään pieni katsaus aikaisempaan toimitilamarkkinoita käsitelleeseen tulevaisuusorientoituneeseen tutkimukseen.

2. luku: Tutkimuksen menetelmällinen perusta ja toteuttaminen

Toisessa luvussa tutustutaan tarkemmin tutkimuksessa käytettyihin tutkimusmenetelmiin ja esitellään, miten kutakin tutkimusmenetelmää sovellettiin tämän tutkimuksen yhteydessä. Luvun aluksi kerrotaan yleisesti tulevaisuuden tutkimuksesta. Tässä yhteydessä kuvataan lyhyesti tulevaisuudentutkimuksen kehitystä, luonnetta, tavoitteita, suorittamista ja menetelmien valintaa. Tämän yleispiirteisen johdannon jälkeen kuvataan jokainen tutkimuksessa käytetty tutkimusmenetelmä erikseen omassa alaluvussaan. Luvun loppuun tarkastellaan vielä tutkimusmenetelmien soveltamista tässä tutkimuksessa eli kuvataan tarkasti se, mitä kullakin tutkimusmenetelmällä tutkimuksessa tutkittiin sekä se, miten kutakin tutkimusmenetelmää sovellettiin kunkin aihepiirin tutkimisessa. Tässä yhteydessä kuvataan myös tutkimuksessa käytetyt tietolähteet.

3. luku: Toimitilamarkkinoiden muutosvoimat

Kolmannessa luvussa esitellään toimitilamarkkinoiden muutosvoimat. Muutosvoimat on jaoteltu aihepiiriensä mukaan yhdeksään alalukuun. Muutosvoimien etsimisessä hyödynnetty tutkimusmenetelmä on toimintaympäristön muutosten tarkastelu. Tämä luku käsittelee ensimmäistä tutkimuskysymystä: Mitä ovat toimitilamarkkinoiden muutosvoima? Tämä luku on ensimmäinen tuloksia käsittelevistä luvuista.

4. luku: Toimitilamarkkinoiden muutosvoimien mahdolliset vaikutukset

Neljännessä luvussa käsitellään kolmannessa luvussa esiteltyjen toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vaikutukset on jaoteltu yhdeksän eri yläotsikon alle kuten luvussa kolme. Mahdollisten vaikutusten kartoittamiseen on käytetty tulevaisuuspyörää ja toimintaympäristön muutosten tarkastelua. Tämä luku käsittelee tutkimuskysymystä numero kaksi: Minkälaisia vaikutuksia toimitilamarkkinoiden muutosvoimilla voi olla tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla?

5. luku: Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveet

Viides luku kuvaa pääkaupunkiseudulla toimivien kotimaisten kiinteistösijoittajien, ulkomaisten kiinteistösijoittajien, rakentajien, kiinteistökehittäjien, toimistotilankäyttäjien, liiketilankäyttäjien sekä toimitila-asioiden kanssa tekemisissä olevien kunnan viranomaisten näkemyksiä toimitilojen houkuttelevuuden kannalta tärkeistä toimitilakiinteistön ominaisuuksista tällä hetkellä ja tulevaisuudessa. Luvun lopuksi esitellään toimitilapreferensseistä muodostetut markkinaosapuolten toivomat tulevaisuuskuvat tulevaisuuden toimitilakiinteistöstä. Tulevaisuuskuvat tiivistävät markkinaosapuolten näkemykset pieniksi tarinoiksi, jotka kertovat houkuttelevana koetusta tulevaisuuden toimitilakiinteistöstä. Luku käsittelee kolmatta tutkimuskysymystä: Mitä ominaisuuksia pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolet toivovat toimitilalta tulevaisuudessa?

6. luku: Keskustelu ja johtopäätökset

Luvussa keskustellaan tutkimuksesta ja esitetään erilaisia tutkimuksen aikana muodostettuja johtopäätöksiä. Aluksi arvioidaan tutkimuksen tuloksia tutkimukselle asetettujen tutkimuskysymysten kautta. Tämän jälkeen arvioidaan tutkimusta itseään, sen onnistumista, luotettavuutta, tutkimusmenetelmien soveltuvuutta ja tulosten merkitystä. Luvussa esitetään johtopäätösten ohella myös ehdotuksia jatkotutkimuksen aiheiksi.

7. luku: Summary in English

Tämä luku tiivistää tutkimuksen sisällön muotoon, josta olennaisin anti on helposti ja nopeasti luettavissa englannin kielellä esitettynä. Yhteenvedon jälkeen, kirjan lopussa on lähdeluettelo, jossa kaikki kirjassa käytetyt lähteet on yksilöity.

TUTKIMUKSEN TAVOITE	TYÖN RAKENNE	TUTKIMUSMENETELMÄT JA SISÄLTÖ
<i>Tietämyksen lisääminen toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttavista tekijöistä ja niiden mahdollisista vaikutuksista</i>	1. LUKU Johdanto	
1. TUTKIMUSKYSYMYS Mitä ovat toimitilamarkkinoiden muutosvoimat?	2. LUKU Tutkimuksen menetelmällinen perusta ja toteuttaminen	Toimintaympäristön muutosten tarkastelu <i>Esitellään muutosvoimat</i>
2. TUTKIMUSKYSYMYS Minkälaisia vaikutuksia toimitilamarkkinoiden muutosvoimilla voi olla tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla?	3. LUKU Toimitilamarkkinoiden muutosvoimat	Tulevaisuuspyörä <i>Esitellään vaikutukset toimitiloille</i>
3. TUTKIMUSKYSYMYS Mitä ominaisuuksia pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolet toivovat toimitilalta tulevaisuudessa?	4. LUKU Toimitilamarkkinoiden muutosvoimien mahdolliset vaikutukset	Toivotut tulevaisuuskuvat <i>Esitellään markkinaosapuolien näkemys toimitilakiinteistöjen ominaisuuksien houkuttelevuudesta</i>
	5. LUKU Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolien tulevaisuuden toimitilatoiveet	
	6 KESKUSTELU JA JOHTOPÄÄTÖKSET	

Kuva 1: Tutkimuskysymysten ja tutkimusmenetelmien suhde työn rakenteeseen

1.6 Tulevaisuusorientoitunut tutkimus toimitilamarkkinoilla

Seuraavaksi tarkastellaan joitakin aikaisempia toimitilamarkkinoihin liittyneitä tulevaisuusorientoituneita tutkimuksia. Toimitilamarkkinoita ja niiden tulevaisuuden kehitystä on tarkasteltu erilaisten syiden motivoimana. Tulevaisuusnäkökulma liittyy yleisesti toimitilamarkkinoilla esimerkiksi kiinteistösijoituspäätösten arviointiin tai kaavoituksen ja muiden alueenkäyttösuunnittelun laadintaan. Kiinteistösijoitusten osalta tulevaisuuden peilaaminen näkyy etupäässä tulevaisuuden tuottojen, kustannusten ja riskien arvioimisessa. Kaavoituksen tiimoilta toimintaympäristöä on pyritty usein tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti. Myös erilaiset toimitilamarkkinoista tehdyt markkinaennusteet pyrkivät ennakoimaan tulevaisuuden kehitystä. Nämä ennusteet ovat kuitenkin useimmiten rajoittuneet tekemään vain lyhyen aikavälin arvioita.

Kysyntäennusteet

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta on tutkinut pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta kaksiosaisella tutkimuksella, joka käsitteli pääkaupunkiseudun toimitilojen tulevaa kysyntää. Tutkimuksen ensimmäisessä osassa kartoitettiin toimitilojen kysyntää käsitteleviä kansainvälisiä tutkimuksia ja menetelmiä (Lahdes 1995). Tutkimuksessa esiteltiin Yhdysvalloissa, Englannissa ja Hollannissa toimitilojen kysynnän ennustamiseen liittyneitä tutkimuksia ja keskityttiin käsittelemään nimenomaisesti toimistotilan kysyntää. Tutkimuksessa esitellyt, Yhdysvalloissa käytetyt kysyntäennusteet perustuivat toimistotilaa käyttävien toimialojen työllisyysennusteisiin ja työpaikkaväljyyteen. Englannissa ennustamiseen käytettiin tutkimuksen mukaan ekonometrisiä malleja ja tren-

diekstrapolaatiota. Hollannissa hyödynnettiin puolestaan asiantuntijoiden arvioihin perustuvaa delfoi-menetelmää.

Tutkimuksessa olisi haluttu selvittää myös kaupallisten kysyntätutkimuksia tekevien asiantuntijatoimistojen (kuten Investment Property Databank ja Jones Lang Wootton) ennustusmenetelmiä, mutta tämä ei ollut onnistunut, sillä kyseiset tahot eivät olleet halukkaita jakamaan tätä tietoa. Tutkimuksessa arveltiin kyseisten tahojen käyttävän ennustuksia tehdessään sekä ekonometrisiä menetelmiä että erilaisia asiantuntija- ja puhelinhaastatteluita.

Tutkimuksen toisessa osassa (Olkkonen et al. 1995) ennustettiin pääkaupunkiseudun toimitilojen kysyntää vuoteen 2000 kolmen eri menetelmän avulla. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää eri toimialojen tulevaisuuden sijaintipreferenssit, kartoittaa toimialojen nykyiset ja tulevat tilatarpeet, arvioida toimitilojen kysynnän rakenteellisia muutoksia lähitulevaisuudessa ja luoda edellytykset jatkuvalle tiedon keruulle ja ylläpidolle sekä luoda metodiikka ennusteiden kehittämiseksi. Tutkimuksen toisessa osassa haasteelliseksi koettiin erityisesti ekonometrisen analyysin suorittaminen tarvittavan tietopohjan puutteellisuudesta johtuen. Ensimmäinen tutkimuksessa käytetty menetelmä oli elinkeinoelämän, kiinteistötoimen ja julkisen sektorin asiantuntijoille 1995 suunnattu kysely, jonka tarkoituksena oli selvittää vastaajien näkemyksiä toimitilamarkkinoiden kehityksestä pääkaupunkiseudulla vuoteen 2000. Vastaajia oli 21.

Vastaajia pyydettiin arvioimaan muun muassa toimitilankysyntään vaikuttavia seikkoja, suomalaisen työkuulttuurin muutoksia, toimitilojen laatuvaatimuksia ja teknisiä vaatimuksia seuraavan viiden vuoden aikana, toimitilojen käyttäjä- ja sijoituskysynnän kehitystä sekä ulkomailta Helsingin seudulle kohdistuvaa toimitilojen käyttäjäkysynnän kehitystä seuraavan viiden vuoden aikana. Lisäksi vastaajat nimesivät olennaisimpia Helsingin seudun toimitilakysyntään vaikuttavia yksittäisiä tekijöitä. Toinen tutkimuksessa käytetyistä kolmesta menetelmästä toimitilakysynnän ennustamisessa oli toimitilojen käyttäjille suunnattu kysely. Tällä kyselyllä selvitettiin muun muassa tilankäyttäjien tilankäyttö- ja muuttoaikomuksia sekä näkemyksiä kiinnostavista toimitila-alueista. Edellä mainittujen menetelmien lisäksi tutkimuksessa yritettiin tehdä ekonometristä mallintamista. Tässä ei kuitenkaan onnistuttu lähtötietona toimineiden aikasarjojen puutteellisuudesta johtuen. Tutkimuksen johtopäätöksenä todettiin asiantuntija- ja käyttäjähaastatteluiden olevan Suomessa toteuttamiskelpoisia ennustusmenetelmiä. Myös Jones Lang Wootton (1993) ennusti Helsingin toimitilamarkkinoiden kehitystä raportissaan nimeltä Helsinki Market Report vuodelta 1993. Kyseinen ennustus ulottui vuoteen 2000. Tutkimuksessa käytettiin puuttuvien toimitotyöllisyysennusteiden sijasta palvelualan työllisyysennusteita ja johdettiin työpaikkaväljyys jakamalla arvioitu käytössä oleva toimitilamarkkinoiden kokonaismäärä arvioidulla toimitotyöntekijämäärällä. Tutkimuksen tuloksena saatiin kaksi kysyntää ennustavaa skenaariota.

Alueiden tulevaisuuden kehitysmahdollisuudet

Esimerkiksi kunnat ovat teettäneet erilaisia alueiden tulevaisuutta kartoittavia tutkimuksia (esim. Vuolanto 2004). Niissä on yleisimmin ollut tarkoituksena alueen tulevaisuuden menestymisen selvittäminen esimerkiksi työllisyystilanteen tai jonkin elinkeinopoliittisen tekijän motivoimana. Kyseisissä selvityksissä on usein otettu kantaa tulevaisuutta muovaaviin tekijöihin ja muodostettu alueille erilaisia tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoja. Lisäksi tutkimuksien tuloksena on usein esitetty erilaisia vaikutuskeinoja, joilla toimintaympäristön toimijoilla olisi mahdollisuus vaikuttaa halutunlaisen tulevaisuuden saavuttamiseen. Esimerkiksi Helsingissä valmistellaan joka neljäs vuosi maankäytön kehityskuva. Viimeisin Helsingin maankäytön kehityskuva ”Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki” sisäl-

tää erilaisia toimintaperiaatteita, joiden avulla kuvataan uutta maankäytön visioita ja tarkastellaan mahdollista tulevaisuuden kehitystä. (ks. esim. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto 2009.)

Yksittäisiä alueita käsittäneiden tutkimusten lisäksi tulevaisuutta kartoitettaessa on tehty yhteistyötä myös kuntarajojen yli. Viimeisimpiä laaja-alaisia projekteja on ollut Helsingin seutu 2050 -projekti. Projektin tarkoituksena on ollut luoda yhteinen näkemys alueen 14 kunnan toivotusta tulevaisuudesta. Projektin puitteissa on järjestetty kansainvälinen ideakilpailu nimeltä Greater Helsinki Vision 2050 ja kerätty tietoa alueen asukkailta. (ks. esim. Helsingin seutu 2050 2011.) Toinen maantieteellisesti laaja-alainen tulevaisuuden kartoitustyö on Uudenmaan maankäytön kehityskuvahanke. Uudenmaan maankäytön kehityskuva on strateginen, pitkän aikavälin näkemys maankäytön kehittämistä Uudenmaan maakunnassa ja Sipoossa. Se sisältää tavoiteltavat maankäytön kehityssuunnat ja nähtävissä olevat mahdolliset uhkatekijät. Kehityskuvassa tarkastellaan muun muassa maankäyttöä, asumista, liikennettä ja elinkeinoja. Hankkeessa on luotu erilaisia tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoja, joita voidaan hyödyntää maakunta-kaavan laatimisessa. (ks. esim. Uudenmaan liitto 2009.) Liikenteellisten seikkojen tulevaisuuden kehitykseen on puolestaan keskitytty Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa HLJ 2011. Suunnitelma kattaa 14 kuntaa Helsingin seudulta ja käsittelee kaikkia erilaisia liikkumismuotoja. (ks. esim. Helsingin seudun liikenne 2011.)

Pitkän linjan tulevaisuustutkija Mika Mannermaan (1986, s. 9) mukaan tulevaisuuden tutkimus sopii hyvin käytettäväksi juuri aluesuunnittelussa sen laaja-alaisuuden, pitkän aikahorisontin ja tavoitteellisuuden vuoksi. Jo 1986 Mannermaa piti Seutukaavaliittoja edelläkävijöinä, koska ne olivat laatineet jo tuolloin useita skenaariotyyppisiä selvityksiä ja muutoinkin kehittäneet skenaarioiden laatimisen tekniikoita. Esimerkiksi teoksessa ”Tulevaisuuden tutkimus, skenaariolähestymistapa tulevaisuuden tutkimuksessa ja sen sovellutus Varsinais-Suomen alueelle” Mannermaa itse sovelsi skenaariolähestymistapoja alueelliselle tasolle. Tutkimuksen aikana hän laati skenaarioita suomalaisen yhteiskunnan kehitysvaihtoehtoista ja ilmentymistä. Lisäksi hän arvioi aluesuunnittelulle asetettuja tavoitteita ja niiden toteutumismahdollisuuksia erilaisten skenaarioiden avulla ja kokeili asiantuntija-arviointiin perustuvia menetelmiä skenaariotyökentelyssä. (Mannermaa 1986, s. 10.)

Myös kansainvälisiä tutkimuksia alueiden tulevaisuuden kehityksestä on tehty. Eräänä esimerkkinä voidaan mainita 2002 aloitettu Jones Lang LaSallen monivuotinen tutkimusohjelma nimeltä World Winning Cities (ks. Feenan et al. 2003). Tutkimuksen tarkoituksena on tunnistaa kaupunkien kilpailukyvyllä olennaisia tekijöitä ja ennustaa, mitkä ovat potentiaalisia tulevaisuuden menestyskaupunkeja. Tutkimuksen tarkoituksena on keskittyä liiketoimintaan, talouteen ja sosiokulttuurisiin tekijöihin vaikuttaviin trendeihin ja tutkia, mikä vaikutus trendeillä on menestyskaupunkien syntymiselle. Tutkimuksen on määrä tarjota informaatiota niin tilankäyttäjille, sijoittajille, kiinteistökehittäjille kuin julkiselle sektorillekin.

Kyseinen tutkimus jakaantui kahteen vaiheeseen. Tutkimuksen ensimmäisessä vaiheessa tutustuttiin kaupunkien lähihistoriaan ja etsittiin viime vuosien menestyneitä kaupunkeja. Analysoimalla kaupunkeja pyrittiin hahmottamaan niin sanottu voittokaava, jolla voitaisiin kuvata myös tulevaisuuden kaupunkien menestymistä ja joka voisi toimia vertailukohtana mitattaessa tulevaisuuden kaupunkien menestystä. Analyysiin sisällytettiin tietoja sadasta eri kaupungista sekä informaatiota maailmanlaajuisilta kiinteistömarkkinoilta vuosilta 1991–2001. Tutkimuksen toisessa vaiheessa menestyskaupunkeille kehitettiin eräänlainen runko, joka pystyi mukautumaan eri markkinaosapuolten intressien mukaisesti. Tutkit-

tavista kaupungeista analysoitiin monenlaisia pitkäaikaisia draivereita ja lyhytaikaisia indikaattoreita, jotka liittyivät joko demografisiin, taloudellisiin, liiketoiminnallisiin, hallinnollisiin, sosiaalisiin tai kulttuurisiin tekijöihin.

Käyttäjien tilatarpeet

Alalla on herännyt kasvava kiinnostus tilankäyttäjien tarpeiden tutkimiseen. Toimitilaan yhdistetään kasvavassa määrin erilaisia arvotekijöitä pelkän kustannustekijän sijaan. Käyttäjien preferenssien tarkastelu on useimmiten keskittynyt nykyisten preferenssien kartoittamiseen, mutta myös joitain tulevaisuutta suuntaavia tutkimuksia on tehty. Esimerkiksi Kiinteistötalouden instituutin tutkimushankkeen ”Käyttäjien tilatarpeiden kehittymisen vaikutukset kiinteistöliiketoimintaan” tavoitteena oli kuvata ja arvioida toimitilojen kysynnän taustalla vaikuttavia tekijöitä ja niiden kehitystä lähitulevaisuudessa. Tutkimushankkeesta syntyneessä raportissa ”Tulevaisuuden työpaikka, toimitilakysynnän kehitysnäkymiä” käsitellään organisaatioiden, työskentelytapojen sekä yksilöiden työlle asetamien odotusten ja preferenssien kehittymistä. (Heikkilä et al. 2000, s. 7.)

Kyseisessä tutkimuksessa käytettiin tutkimusmenetelmänä asiantuntijaryhmäkeskusteluita, haastatteluita sekä kirjallisuuskatsauksia. Tutkimuksen aluksi työelämän, organisaatioiden ja työntekijöiden vaatimusten kehitysnäkymiä kartoitettiin kahdessa asiantuntijaryhmäkeskustelussa, joihin osallistui 12 henkilöä. Tämän jälkeen asiantuntijaryhmäkeskusteluista saaduista tuloksista muodostettiin runko haastattelulomakkeelle, jolla selvitettiin suomalaisten toimitilamarkkinoiden asiantuntijoiden ja yrityksissä tilankäyttöpäätöksiä tekevien henkilöiden näkemyksiä suomalaisten yritysten tilankäytön tulevaisuudesta sekä sen vaikutuksista toimitilamarkkinoiden toimintatapoihin. Haastateltuja asiantuntijoita oli yhteensä 21 henkilöä. (Heikkilä et al. 2000, s. 8.)

Myös ulkomaisia tutkimuksia tilankäyttäjien tulevaisuuden käsityksistä on tehty. Esimerkiksi Jones Lang LaSalle (Hart & Wang 2006, s. 4–5) selvitti omassa tutkimuksessaan Aasian vähittäiskauppioiden näkemyksiä tulevasta kehityksestä ja erilaisten kehitystekijöiden vaikutuksista omaan toimintaansa.

Toimitiloissa harjoitetun toiminnan tulevaisuus

Toimitiloissa harjoitetaan erilaista liiketoimintaa. Siellä vietetään työaika työkennellen ja vapaa-aikaa ostoksia tehden. Toimitiloissa harjoitettujen toimintojen luonne muovaa väistämättä myös toimitiloja ja niiden ominaisuuksia sekä niille ajansaatossa asetettuja vaatimuksia. Toimitilan käyttäjien näkemysten lisäksi myös toimitiloissa harjoitetun toiminnan tulevaisuuden kehitystä yleisellä tasolla on tutkittu monissa eri tutkimuksissa. Suomessa on esimerkiksi pohdittu laajasti muun muassa työn tulevaisuutta (esim. Heinonen 2004; Hernesniemi et al. 2001; Ilmakunnas et al. 2000; Kasvio 1999; Kasvio & Nieminen 1998; 1999; Kasvio & Räikkönen 2010; Kasvio & Tjäder 2007; Tulevaisuusvaliokunta 2000; Tulevaisuusvaliokunta 2001) sekä kaupankäynnin ja kuluttamisen kehitystä. Esimerkiksi YTV:n julkaisu käsittelee niin työn kuin esimerkiksi verkkokaupankäynninkin tulevaisuutta (YTVb 2001, s. 78). Samaisessa tutkimuksessa on selvitetty myös liikkumisen tulevaisuutta. Koska toimitilamarkkinoilla on paljon erilaisia kytköksiä ympäröivään maailmaan, on hyvä huomata, että monista tulevaisuutta kartoittaneista tutkimuksista voidaan löytää sivuamiskohtia toimitilamarkkinoihin, vaikeivätkin ne toimitilamarkkinoita suoranaisesti käsittelevikään.

2 Tutkimuksen menetelmällinen perusta ja toteuttaminen

Tässä luvussa perehdytään tutkimuksessa käytettyihin tutkimusmenetelmiin sekä niiden soveltamiseen. Aluksi kuvataan yleispiirteisesti tulevaisuudentutkimuksen kehitystä, luonnetta, tarkoitusta ja suorittamista. Tämän jälkeen esitellään perusidealtaan jokainen tutkimuksessa käytetty tutkimusmenetelmä. Ensin kuvataan toimintaympäristön muutosten tarkastelu, sitten tulevaisuuspyörä ja lopuksi tulevaisuuskuvat. Tämän jälkeen kerrotaan vuorotellen jokaisen tutkimusmenetelmän käytöstä yksityiskohtaisesti. Lopuksi kuvataan tutkimuksen eri vaiheissa hyödynnettyä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten näkemyksiä käsittelevä kysely- ja haastatteluaineisto.

2.1 Tulevaisuudentutkimuksesta yleisesti

Seuraavaksi esitellään yleisesti tulevaisuudentutkimuksen ajatusmaailmaa ja perusideoita. Luvun aluksi kuvataan tulevaisuudentutkimuksen syntyä ja kehitystä. Tämän jälkeen kerrotaan, mistä tulevaisuudentutkimuksessa on kyse ja mitä tulevaisuudentutkimus oikeastaan tutkii ja miksi. Luvun lopuksi kuvataan tulevaisuudentutkimuksen suorittamista ja kerrotaan tulevaisuudentutkimuksen piirissä käytettävistä menetelmistä ja tietolähteistä.

2.1.1 Tulevaisuudentutkimuksen synty ja asema

Tulevaisuusajattelu ei ole ilmiönä uusi, vaan se on kulkenut jo pitkän matkan ihmiskunnan mukana. Kaikissa tunnetuissa yhteisöissä on ilmennyt jonkinlaisia käsityksiä ajasta ja tulevaisuudesta. (Bell 2003, s. 2.) Moderni tulevaisuudentutkimus on kuitenkin iältään vielä suhteellisen nuori. Sen juurien on sanottu juontavan 1940-luvulle Ossip K. Flechtheimin (1972) kirjoituksiin, joissa esiteltiin muun muassa futurologia-termi (Malaska 1993, s. 6–7). Alun perin tulevaisuuden ennustamista leimasi vahva taikauskoisuus (ks. esim. Borg 1993, s. 300; Kampinen et al. 2002). Sittenmin tulevaisuusajattelu on kehittynyt suunnittelua ja päätöksentekoa avustavana toimintana ja siitä on tullut osa valtiotasojenkin toimintaa (Borg 1993, s. 301). Erityisesti sotilaallisten päämäärien tavoittelu on vienyt tulevaisuusajattelua eteenpäin (mm. Bell 2003, s. 11; Borg 1993, s. 301; Malaska 1993, s. 7). Armeijoiden ja laivastojen toimintaa alettiin suunnitella systemaattisesti. Sodankäynnin kehittyessä yhä riippuvaisemmaksi teollisesta perustasta myös talous ja yhteiskunta valjastettiin entistä vahvemmin suunnittelun alaisiksi, jotta sodankäynnille tarvittavien materiaalien ja tarvikkeiden saatavuus, liikkuminen ja kommunikointi voitiin turvata. (Bell 2003, s. 11.) 1900-luvun loppupuoliskolle tullessa moderni tulevaisuusliike kasvoi nopeasti (Bell 2003, s. xvii). Kasvava kiinnostus oli niin yleistä kuin ammatillistakin (Naisbitt 1984, s. 9–10). Varsinaisen akateemisen aseman tulevaisuudentutkimus saavutti arviolta vasta 1980-luvulla (Malaska 1993, s. 7).

Tulevaisuudentutkimus on ollut kehityskaarensa aikana luonteeltaan hyvin monimuotoista ja kirjavaa, sillä se on imenyt vaikutteita luonnontieteissä ja yhteiskuntatieteissä kulloinkin vallinneista erilaisista ajattelutavoista ja metodeista (Bell 2003, s. 112; Mannermaa 1999, s. 20; Niiniluoto 1993, s. 13). Tulevaisuudentutkimuksen kehitys ei ole vielä kukaan pysähtynyt, vaan se päinvastoin hakee muotoaan ja kehityä edelleen (ks. Bell 2001; Bell 2002; Bell 2003, s. 112; Mannermaa 1993a, s. 24; ks. myös. Mannermaa 1999, s. 24). Yhä nopeammin muuttuva ja monimutkaistuva toimintaympäristö on lisännyt jatkuvasti tarvetta ennakoida tulevaisuutta. Kehitys on johtanut siihen, että tänä päivänä tulevaisuudentutkimus on yhä yleisemmin käytössä niin yksityisellä kuin julkisellakin sektoril-

la. Valtionjohdot ympäri maailman lisäävät tulevaisuudentutkimukseen suunnattua kapasiteettia. (Bell 2003, s. xix–xx.) Esimerkiksi Suomessa tulevaisuuskysymyksiin on keskittynyt erityisesti eduskunnan tulevaisuusvaliokunta. Eduskunnan päätöksen mukaan hallitus toimittaa vähintään kerran vaalikauden aikana tulevaisuusselonteon, joka käsitellään tulevaisuusvaliokunnassa. (ks. Tulevaisuusvaliokunta 2011.) Julkisen sektorin lisäksi myös yritysmaailmassa tähyillään tulevaan. Yrityksiin on jopa palkattu tulevaisuuden ennakointiin erikoistuneita futuristeja (ks. Pennonen 2008, s. 11).

2.1.2 Tulevaisuudentutkimuksen määritelmä ja päämäärät

Mannermaan (1986a, s. 121) määritelmän mukaan ”Tulevaisuudentutkimus on laaja-alaista nykyisyyden tutkimusta erityisesti tulevaisuudesta tietämisen intressistä käsin tämän tietämisen kontingentti perusluonne huomioon ottaen”. Tämä tarkoittaa sitä, että tulevaisuudentutkimuksessa tieto tulevaisuudesta on tietoa kontingenteista tiloista eli tapahtumista. Tulevaisuudentutkimuksen määritelmiä tai tulevaisuudentutkimusta itseään ei ole aina täysin suopeasti hyväksytty tai ehkä myöskään aina täysin ymmärretty. Kritisoijat ovat esimerkiksi pitäneet tulevaisuuden tutkimista ylipäänsä mahdottomana siitä syystä, että tulevaisuutta ei ole olemassa nykyisyydessä, eikä sitä näin ollen voida myöskään tutkia. On totta, että tulevaisuudentutkimuksen empiirisenä tutkimuskohteena ei voi olla itse tulevaisuus, koska siitä on mahdotonta tehdä suoria havaintoja. (Linturi et al. 1998, s. 2; Mannermaa 1993a, s. 19–21; Mannermaa 1999, s. 20.)

Tulevaisuudentutkimuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole tutkia tulevaisuutta tulevaisuuden itsensä kautta. Päinvastoin tulevaisuudentutkimuksessa tutkitaan tulevaisuutta nykyisyydestä ja menneisyydestä saatavan tiedon perusteella. (Mannermaa 1999, s. 20; ks. myös Naisbitt 1984, s. xxiii.) Vaikka tulevaisuudesta ei voida esittää varmoja tietoja, on tästä huolimatta olemassa erilaista menneisyyttä ja nykyisyyttä koskevaa tietoa sekä nykyhetkessä vallitsevia erilaisia vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia tulevaisuuden kehitykselle (Bell 2003, s. 148). Tulevaisuus on siis olemassa nykyisyydessä useina erilaisina mahdollisuuksina, joista mikään ei vielä ole määräytynyt siten, että sen voisi aistein kokea (Malaska 1993, s. 7; Seppälä & Kuusi 1993, s. 141). Näin ollen tulevaisuuden mahdolliset kehityskulut on mahdollista selvittää määrittämällä ensin nykyisyydessä vaikuttavat tekijät (Ketonen 1985, s. 21). Edellä esitetyssä Mannermaan määritelmässä tietämisellä ei tarkoiteta todellisen tulevaisuuden tietämistä, vaan pikemmin tietoa tutkimuksen lähtötiedoista ja niiden merkityksistä inhimillisten mahdollisuuksien ja intentioiden kannalta arvioituina (Malaska 1988, s. 24; Mannermaa 1993a, s. 23).

Tulevaisuudentutkimuksen luonnetta on arvioitu eri tavoin. Tulevaisuudentutkimuksen on luonnehdittu esimerkiksi olevan tieteellinen tutkimusala pikemmin kuin itsenäinen tieteenala (ks. esim. Mannermaa 1999, s. 22). On myös keskusteltu siitä, onko tulevaisuudentutkimuksella omia tieteellisiä teorioita. On esimerkiksi epäilty, ettei tulevaisuudentutkimuksella voisi olla lainkaan todellisuutta koskevaa tieteellistä teoriaa siitä syystä, ettei tulevaisuutta ole todella vielä olemassa nykyisyydessä. Tämän vuoksi tulevaisuudentutkimuksen piirissä olisi käytetty hyväksi erilaisia tieteellisiä teorioita, jotka ovat kulloinkin soveltuneet tutkittavana olevan kohteen kuvaamiseen, arviointiin ja selittämiseen. (Jarva 1993, s. 250.) Lisäksi on esitetty, ettei tulevaisuudentutkimuksen piirissä olisi ylipäänsä mahdollista rajoittaa käyttämään vain jonkin yksittäisen tieteenalan sääntöjä siitä syystä, ettei todellisuus ole tieteiden välisten rajojen määräämää, vaikka tieteellinen tieto ja sen tuotanto sellaisia ovatkin. Näin ollen on nähty päinvastoin välttämättömänä, että tulevaisuudentutkimuksessa nimenomaisesti hyödynnetään useiden eri tieteenalojen teorioita ja menetelmiä. (Jarva 1993, s. 250; Malaska 1993, s. 8.)

Tulevaisuudentutkimus on hakenut ajan saatossa omaa muotoaan. Tulevaisuudentutkimuksen on arvioitu tieteellistyneen asteittain käytännön kokemuksista teoreettisiksi yleistyksiksi. Käytännön kokeilujen kautta on päästy keräämään kokemusta eri menetelmien toimivuudesta ja lopulta myös esitetty ennakoinnin yleisteorioita esimerkiksi alan väitöskirjatutkimusten pohjalta. Tätä kautta tulevaisuudentutkimukselle on nähty vähitellen kehittyneen jopa oma tieteellinen paradigmansa tieteenalalle ominaisine käsitteineen ja tutkimusongelmineen. (Viherä et al. 2009.)

Samoin kuin eri alojen tieteellisiä teorioita, tulevaisuudentutkimus voi käyttää hyväkseen hyvin erilaisia tietolähteitä ja eri tieteenaloja myös tiedonmuodostuksessaan. Tulevaisuudentutkimuksen hyödyntämät tiedot voivat olla niin raakadataa, kuten esimerkiksi tilastotietoja ja kyselytutkimusten tuloksia, kuin myös eri tieteenalojen tuottamia tietoja, kuten esimerkiksi erilaisia teorioita ja empiirisiä tuloksia nykyisyydestä. Näin ollen tulevaisuudentutkimuksen voidaan sanoa antavan arvoja ja merkityksiä eri tieteenalojen tuottamille tuotoksille saattamalla ne yhteyteen toistensa kanssa ja arvioimalla niiden seurauksia ja yhteisvaikutuksia holistisesta ja systeemisestä näkökulmasta käsin. Tällä tavoin ajateltuna tulevaisuudentutkimusta voidaan pitää eräänlaisena nykyisyyttä tulevaisuuden mahdollisuuksien kannalta monitieteisesti syntetisoivana metatutkimusalueena (tai tieteenä) sekä monitieteisenä ja ongelmakeskeisenä soveltavana tutkimuksena. (Jarva 1993, s. 250; Malaska 1988, s. 24; Mannermaa 1993a, s. 23.)

Tulevaisuuden tutkimukselle on nimetty useita erilaisia päämääriä (ks. esim. Bell 2003; Malaska 1993, s. 9; ks. myös Pantzar 1993, s. 86). Esimerkiksi Bellin määrittelymien tehtävien joukossa on niin mahdollisten kuin todennäköistenkin tulevaisuuksien sekä tulevaisuuskuviin (images of the future) tutkiminen. Myös menneisyyden ja nykyisyyden analysointi, tulevaisuudentutkimuksen tietoperustan sekä eettisten perusteiden tutkiminen kuuluvat tulevaisuudentutkimukselle asetettavien tehtävien piiriin hänen määrittelynsä mukaan. Edellä mainittujen tavoitteiden lisäksi Bell listaa tulevaisuudentutkimukselle päämääriä, jotka liittyvät tulevaisuudentutkimuksen tuottamien tuloksien hyödyntämiseen. Hän näyttää pitävän tärkeänä aktiivista osallistumista eli niin sanotusti tulevaisuuden tekemistä. Tulevaisuudentutkimus on hänen mukaansa myös keino ottaa kantaa ja viestiä eteenpäin jotain sanomaa. Myös suomalaisen tulevaisuudentutkija Pentti Malaskan (1993, s. 9) tulevaisuudentutkimukselle asettamista tavoitteista on nähtävissä tulevaisuudentutkimuksen merkitys tulevaisuutta vaihtoehtoisina kehityskulkuina maalaavana projektorina. Myös Malaska liittyy Bellin tavoin arvo maailmat tulevaisuudentutkimukselle kuuluviin tehtäviin ja korostaa aktiivisen osallistumisen ja tulevaisuuteen vaikuttamisen roolia. Lisäksi Malaska näkee tärkeänä positiivisten tulevaisuuskuviin esittämisen ohella myös negatiivisten tulevaisuuskuviin varoittavuuden. Malaska liittyy tulevaisuudentutkimuksen tehtäväkenttään myös tekniikan kehityksen arvioimisen.

2.1.3 Tuloksena mahdollinen, todennäköinen ja toivottu tulevaisuus

Edellä keskusteltiin siitä, kuinka tulevaisuutta ei ole olemassa nykyisyydessä. Koska tulevaisuus ei vielä ole toteutunut, emme voi tietää, minkälaisena se loppujen lopuksi todellisuudessa toteutuu. Tästä poikkeuksena voidaan pitää joitakin ilmiöitä, joiden tulevaisuuden tietynlaista käyttäytymistä pidetään hyvin todennäköisenä (esimerkiksi auringonpimennykset). Jotkin ilmiöt ovat ennustettavissa puolestaan suhteellisen varmasti pitkällä aikavälillä, vaikka niiden ennustaminen lyhyellä aikavälillä on vaikeaa (esimerkiksi jotkin meteorologiset ilmiöt). Ilmiöt, joiden taustalla on vaikuttamassa inhimillisiä voimia, ovat usein niin monimutkaisia systeemejä, että niiden täydellinen esittäminen eli oikeaan osuviin ennusteiden antaminen tulevaisuudesta on hyvin vaikeaa. Ennustamisen voidaan sanoa muuttuvan sitä vaikeammaksi, mitä nopeammin muuttuvista ja monimutkai-

semmistä ilmiöistä on kyse. Epävarmuutta ennustamiseen aiheuttaa inhimillisen tietämyksen rajallisuus. Se johtaa siihen, että jotakin jää aina tuntemattomaksi seikaksi. Näin ollen yhteiskunnallisia ilmiöitä ja inhimillistä toimintaa ei voida käytännössä ennustaa varmasti. (Jarva 1993, s. 251–252.)

Tämä koskenee myös ennustamista toimitilamarkkinoilla. Toimitilamarkkinoiden dynamiikka on hyvin monimutkainen ilmiö. Markkinoilla on monenlaisia, eri motiiveilla varustettuja toimijoita. Moniulotteisuudesta johtuen toimitilamarkkinat ovat monien varsinaisten toimitilamarkkinoiden ulkopuolella toimivien voimien ja tahojen vaikutuspiirissä. Myös toimitilamarkkinat itse vaikuttavat suoraan ja välillisesti ympäristöönsä monin eri tavoin, mikä on omiaan lisäämään vastavaikutuksia takaisin toimitilamarkkinoihin itseensä. Näin ollen toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta ei voida varmasti ennustaa.

Koska tulevaisuuden eksakti ennustaminen ei useinkaan onnistu, lähestytään tulevaisuudentutkimuksessa tulevaisuutta useasta eri suunnasta. Tämä tarkoittaa, että tulevaisuudentutkimuksessa keskitytään yhden tulevaisuuden ennustuksen sijaista useiden vaihtoehtoisten tulevaisuuksien esittämiseen. (Kamppinen et al. 2002, s. 25; Mannermaa 1999, s. 19; Mannermaa 2004, s. 34.) Tulevaisuus nähdään avoimena. Tulevaisuus on täynnä vaihtoehtoisia mahdollisuuksia, joista vain jotkut toteutuvat (Kamppinen et al. 2002, s. 25; Niiniluoto 2002, s. 8). Tulevaisuuden vaihtoehtoja ei koskaan voida esittää täysin tyhjentävästi, sillä se edellyttäisi täydellistä tieteellistä mielikuvitusta eli sitä, että osattaisiin ennakoida tulevaisuus täysin, kuten esimerkiksi kaikki tulevat tieteelliset ja tekniset keksinnöt (Niiniluoto 1993, s. 15; Niiniluoto & Nyman 1986). Näin ollen voidaan sanoa, että tulevaisuuksia on jokin määrä, n kappaletta, mutta mikään niistä ei sellaisenaan koskaan toteudu. Nykyisyydeksi todella realisoituva tulevaisuus on järjestysluvultaan aina $n+1$ eikä tulevaisuutta pystytä yksityiskohtaisesti ennustamaan (Mannermaa 2004, s. 34; Naisbitt 1984, s. xxiii).

Näin ollen tehdyt tulevaisuudenennusteet ovat aina epätäydellisiä (Gordon 1992, s. 26). Tulevaisuudentutkimuksen tuloksena syntyy virtuaalitulevaisuus, joka on käsitteellinen, osittainen johdonmukainen yleiskuvaus jostain vaihtoehtoisesta hypoteettisesta tulevaisuudesta (Jarva 1993, s. 250). Yhden, ehdottoman ja varman tulevaisuusennusteen sijaan tulevaisuudentutkijat pyrkivät yleensä tekemään useita ennusteita, jotka ovat vaihtoehtoisia ja epävarmoja ja joita voidaan tarvittaessa korjata (Bell 2003, s. 112). Eri tulevaisuusvaihtoehtojen epävarmuudesta huolimatta, esitettävät kehityskulut eivät voi olla mitä tahansa mielivaltaisia ehdotuksia. Päinvastoin niiden tulee ensinnäkin olla perusteltuja ja pohjautua teoreettiseen ja empiiriseen tutkimukseen. (Linturi et al. 1998, s. 2–3.) Toiseksi esitettyjen tulevaisuusvaihtoehtojen toteutumisen tulee olla mahdollista. Tulevaisuudentutkija ennakoii ja esittää erilaisia vaihtoehtoisia skenaarioita ennustamisen sijaan. Hän miettii eri vaihtoehtoja ja sitä, miten ne vaikuttavat lopputulokseen. (Hiltunen 2010, s. 6.) Myöskään tässä tutkimuksessa ei esitetä yhtä ainoaa ja oikeaa tulevaisuuden ennustetta tai kattavaa esitystä kaikista eri kehitysvaihtoehtoista, vaan erinäinen joukko mahdollisuuksia sille, millaisena tulevaisuuden houkutteleva toimitilakiinteistö voi näyttäytyä.

Tulevaisuudentutkimuksen yhteydessä voidaan mahdollisten tulevaisuusvaihtoehtojen lisäksi pohtia eri kehitysvaihtoehtojen toteutumisen todennäköisyyttä ja toivottavuutta (Bell 2003, s. 75–97 & 111; Glenn 2009b, s. 1–2; Malaska 1993, s. 9; Mannermaa 1986, s. 32; Mannermaa 1993a, s. 21). Tällöin ei tutkita vain sitä, mitä mahdollisesti voisi tapahtua, vaan otetaan kantaa myös siihen, mitä todennäköisesti tapahtuu. Samoin tulevaisuusarviointiin voidaan kytkeä arvopohja. Tämä tarkoittaa sitä, että selvitetään, minkälainen tulevaisuudenkehitys on toivottavaa eli kuinka asioiden tulisi olla (Bell 2003, s. 73 & 111; Glenn 2009b, s. 1–2; Mannermaa 1986, s. 2; Mannermaa 1993a, s. 21). Tulevaisuuden kehityksen

toivottavuutta voidaan määrittellä valittujen arvojen perusteella. Eri tulevaisuusvaihtoehtojen arvottamisen perustana olevat arvot voivat olla yksittäisen ihmisen arvioita tapahtumien toivottavuudesta tai perustua esimerkiksi yrityksen strategiassa määriteltäviin arvoihin. Myös tulevaisuudentutkijat itse ovat määrittäneet omilla tahoillaan erilaisia arvomaailmoja, joita he pitävät tulevaisuudentutkimukselle tavoiteltavina päämäärinä. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että tulevaisuudentutkijoiden asettamat arvot pyrkivät olemaan niin sanotusti universaalisti hyvinä koettuja arvoja. Esimerkiksi Bellin mukaan tulevaisuudentutkimuksen tulisi ensisijaisesti tähdätä säilyttämään tai parantamaan ihmisten hyvinvointia ja elämänedellytyksiä maapallolla. (Bell 2003, s. 111; ks. myös Borg 1993, s. 301–303.) Malaska (1993, s. 9) puolestaan näkee tärkeiksi hyvyyden, kauneuden ja oikeuden. (Ks. lisää tulevaisuuksien toivottavuuden arvioimisesta, arvoperusteista ja arvomääritelmien objektiivisuudesta esim. Bell 2004.)

Vaikka ajatus kaikille yhteisistä arvoista on hieno, todellisuudessa eri tahoilla voi olla hyvin erilaiset käsitykset siitä, minkälainen tulevaisuudenkehitys on toivottavaa ja mikä ei. Tarkastelijasta riippuen esimerkiksi sama trendi voi olla joko toivottu eli vaikutuksiltaan positiivisena nähty positrendi tai vastaavasti ei-toivottu eli negatiivisena pidetty negatrendi. Tarkastelija muodostaa näkemyksensä toivottavuudesta tai epätoivottavuudesta oman näkökulmansa, asemansa ja kulttuuritaustastansa perusteella. (Heinonen 1990, s. 67–69; Heinonen 1993, s. 112; ks. myös Pantzar 1993, s. 84.) Arvomaailmojen liittäminen eri tulevaisuusvaihtoehtoihin vaikuttaa niiden merkityksellisyyteen. Tulevaisuusvaihtoehdon toivottavuus ja epätoivottavuus määräävät sen, kuinka merkitykselliseksi eri tulevaisuuden kehitysvaihtoehdot koetaan. Esimerkiksi tietty tulevaisuuden skenaario voi olla epätodennäköisyydestään huolimatta hyvin merkittävä, mikäli jokin toimija kokee sen hyvin epätoivottavana ja uhkaavana vaihtoehtona tai vastaavasti äärimmäisen toivottavana. Mikäli tietyn kehitysvaihtoehdon toteutuminen koetaan yhdentekevänä, ei sen merkityksellisyyttäkään pidetä suurena. (Linturi et al. 1998, s. 3; Meristö 1993, s. 215–216.) Sen lisäksi, että tulevaisuudentutkimus selvittää ihmisten käsityksiä tulevasta, se myös selvittää heidän tulevaisuuden toivotaan, odotuksiaan ja pelkojaan (Bell 2003, s. 258).

Siitä, miten tulevaisuudentutkijan tulisi liittää arvot tutkimukseensa, on esitetty erilaisia näkemyksiä. On myös kyseenalaistettu, onko tutkijan käytännössä mahdollista olla kytkemättä tutkimukseensa arvoja eli olla niin sanotusti arvovapaa. (Bell 2003, s. 243.) Remes (1993, s. 234) ehdottaa, että tutkija ei pyrkisi pysymään tutkittavalle kohteelle ulkopuolisena ja arvovapaana, vaan päinvastoin omaksumaan eri tahojen omaamat arvomaailmat ja muodostamaan niiden kautta sulautettu ja pelkistetty näkemys tulevaisuuden kehityksestä.

Tässä tutkimuksessa eri tulevaisuusvaihtojen toteutumisen mahdollisuutta ja mahdottomuutta tulkitaan siten, että jotakin toimintaympäristön muutosvoimaa ja sen vaikutusta pidetään mahdollisena, jos sitä vastaan ei löydetä ehdottomia esteitä. Tutkimuksen tarkoituksena ei ole tutkia erilaisten vaihtoehtojen toteutumisen todennäköisyyttä sellaisenaan, mutta vaihtoehtojen toteutumista voidaan arvioida tutkimuksessa esitettyjen puoltavien ja vastustavien tekijöiden valossa. Tulevaisuuden toivottavuutta arvioidaan tässä tutkimuksessa eri toimitilamarkkinaosapuolten toimien tulevaisuuskuviin kautta. Nämä tulevaisuuskuvat kertovat, minkälainen tulevaisuuden houkutteleva toimitilakiinteistö voi olla. Toimintaympäristön muutosvoimat ja niiden vaikutukset ovat voineet vaikuttaa markkinaosapuolten toimimiin tulevaisuuskuviin eli siihen, minkälaisena markkinaosapuolet näkevät tulevaisuuden houkuttelevan toimitilan. Toisaalta eri markkinaosapuolten tulevaisuudentoiveet toimitilojen suhteen voivat vaikuttaa tulevaisuuden muotoutumiseen. Markkinaosapuolten omat tulevaisuustavoitteet voivat esimerkiksi voimistaa tai estää jonkin muutosvoiman aiheuttamia vaikutuksia.

2.1.4 Tulevaisuudentutkimuksen suorittaminen

Monipuoliset tietolähteet

Tulevaisuudentutkimus on erilaisen tietämyksen keräämistä, sen analysointia, luovaa syntetisointia sekä systemaattista esittämistä (Seppälä 1993, s. 312). Lähtötietojen keräämistä voidaan pitää tulevaisuudentutkimuksen olennaisena osana. Tulevaisuudentutkimukseen käytettävät lähtötiedot voivat olla hyvin monenlaisia, perustua eri lähteisiin ja eri aloilla tehtyihin tutkimuksiin. Käyttökelpoiseen tutkimusaineistoon kuuluvat esimerkiksi tilastot, aikasarjat, asiantuntija-haastattelut sekä erilaiset talouden, teknologian ja yhteiskunnan kehitysteoriat. (Mannermaa 1999, s. 20.) Myös esimerkiksi ihmisten tulevaisuuden intentioita koskevia tutkimuksia voidaan hyödyntää (Mannermaa 1993a, s. 21). Tulevaisuudentutkimus voi käyttää hyväkseen muiden alojen tuottamia ennusteita sekä muuta mahdollista aineistoa, kuten esimerkiksi kokemustietoa, omien tulevaisuustutkimustensa lähtötietoina ja täten erikoistua nimenomaisesti muuttamaan näiden erilaisten syöttötietojen perusteella nykyhetkessä vallitsevat tiedot mahdollisiksi skenaarioiksi tulevaisuudesta (Malaska 1993, s. 7; Mannermaa 1993a, s. 23; Mannermaa 1999, s. 22). Tulevaisuudentutkimuksen voi sanoa ikään kuin imevän itseensä erilaisia ja eri alojen tuottamia tietoja ja muodostavan niistä oman analyysinsä perusteella omat käsityksensä tulevaisuudesta.

Tulevaisuudentutkimuksessa on arvioiden mukaan olennaista omaksua monitieteinen näkökulma ja pyrkiä tarkastelemaan nykyisyyttä tieteidenvälisesti (Linturi et al. 1998, s. 2; Mannermaa 1999, s. 20). Tarkastelun laaja-alaisuus on tärkeää, sillä pitkälle tulevaisuuteen katsottaessa kaikkien tekijöiden välillä on löydettävissä yhteyksiä ja vaikutussuhteita. Näin ollen tulevaisuudentutkimusta ei voida rajata yhden tieteenalan piiriin, sillä tulevaisuus on tietämätön eri tieteenalojen välisistä rajoista. Lisäksi ihmisten arvot ja sattuma tuovat omat vaikutuksensa kokonaisuuteen. (Luukkanen 1993, s. 99–100; ks. myös Mannermaa 1999, s. 22.)

Monipuoliset menetelmät

Tulevaisuudentutkimus käyttää hyväkseen monia eri menetelmiä (Mannermaa 1999, s. 19). Huomattava osa tulevaisuudentutkimuksen piirissä käytetyistä menetelmistä on peräisin perinteisiltä tieteenaloilta. Olennaista on, että eri tieteenaloilta kulloinkin lainatut menetelmät ovat tutkimuksen kannalta relevantteja. Menetelmien todellinen sisältö ja käyttötarkoitus (esim. tehdä väittämiä mahdollisista, todennäköisistä ja toivottavista tulevaisuuksista) määräävät niiden sopivuuden tulevaisuudentutkimukseen, ei niinkään niiden metodologinen luonne yksinään. Tulevaisuudentutkimuksen piirissä on myös kehitetty omia tutkimusmenetelmiä, jotka on nimenomaisesti tarkoitettu tulevaisuudentutkimuksessa käytettäväksi. (Bell 2003, s. 242.) Toisaalta tulevaisuudentutkimus on lainannut tutkimusmenetelmiä myös perinteisten tieteenalojen ulkopuolelta. Esimerkiksi skenaarioiden juuret jäljittivät elokuva- ja teatterimaailmaan. (Simmonds 1988, s. 378.)

Tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä on luokiteltu monin eri tavoin (ks. esim. Gordon 1992). Menetelmät voivat esimerkiksi olla niin kvantitatiivisia kuin kvalitatiivisia (Bell 1997, s. 241–243; Glenn 2009b, s. 3–4). Samoin käytetyt menetelmät voivat olla joko eksploraatiivisia tai normatiivisia (Bell 1997, s. 241–243). Tulevaisuudentutkimuksen metodien jaottelu voi perustua myös erilaisiin, tutkimukseen itseensä liitettäviin kriteereihin, kuten tutkimuksen tarkoitukseen tai tutkimuksessa käytettävään dataan. Samassa tutkimuksessa voidaan käyttää useita erityyppisiä menetelmiä toisiaan täydentämässä. Tutkimuksessa voidaan esimerkiksi käyttää samanaikaisesti sekä kvantitatiivista että kvalitatiivista materiaalia. Käytetty aineisto voi toisaalta olla luonteeltaan fiktiivistä eli mahdolli-

suuksiin perustuvaa tai todellisuuteen pyrkivää aineistoa, joka kuvastaa mahdollisimman hyvin reaalia maailmaa. Tutkimukseen valitut metodit voivat olla tarvesuuntautuneita siten, että ne lähtevät liikkeelle asetettujen tavoitteiden arvioinnista. Yhtä lailla tutkimuksessa voidaan keskittyä pohtimaan sitä, millainen tulevaisuuden tulisi olla. Eräs mahdollisuus on tehdä niin sanottuja ”can do” -ennusteita, jotka perustuvat nykyiseen osaamiseen ja arviointiin tulevaisuuden osaamistasosta. Moniolotteisuudesta johtuen tulevaisuudentutkimuksen metodeja on vaikea jaotella yleispätevästi. Lisäksi menetelmien nimet itsessään eivät välttämättä paljasta tutkimuksen luonnetta. Menetelmien nimet voivat olla jopa harhaanjohtavia, sillä samoilla metodeilla saatetaan tarkoittaa eri yhteyksissä aivan eri asioita. (Mannermaa 1993a, s. 24–39.)

Tulevaisuudentutkimuksessa käytettävän tutkimusmenetelmän valinta tapahtuu tutkimuskohteen, tutkimuksen tavoitteiden ja käytössä olevien resurssien pohjalta (Mannermaa 1999, s. 31 & 42). Metodi on hyvin olennainen osa tulevaisuustyöskentelyä eteenpäin vievänä ja täydentävänä kehikkona oli se sitten minkäläinen tahansa (Mannermaa 1999, s. 42). Kaikilla menetelmillä on omat hyvät ja huonot puolensa. (Bell 2003, s. 241; Glenn 2009b, s. 2; Mannermaa 1986, s. 33). Kvantitatiivisia menetelmiä saattaa haitata havaintoaineiston kapea-alaisuus. Kvalitatiivisten menetelmien vastaavana haittapuolena voi esimerkiksi olla asiantuntijoina käytettyjen henkilöiden asiantuntemuksen rajoittuneisuus, jos henkilöt on tarkoituksellisesti valittu kapealta sektorilta (Mannermaa 1986, s. 33). Voidaan kuitenkin todeta, että jotkin menetelmät ovat mahdollisesti paremmin soveltuvia käytettäväksi johonkin tiettyyn tutkimusongelmaan kuin toiset. Toisaalta on hyvä huomata, että tutkimuksen onnistuminen on riippuvainen käytetyn menetelmän sopivuuden lisäksi myös tulevaisuudentutkijan omista taidoista, lahjakkuudesta, neroudesta, näkemyksestä, ahkeruudesta ja jopa onnesta. (Bell 2003, s. 241; Glenn 2009b, s. 2.) Parhaana keinona pidetään useiden eri menetelmien käyttämistä ja lopullisten ennusteiden ja vaihtoehtoisten skenaarioiden muodostamista eri menetelmien tuottamia tuloksia yhdistellen (Bell 2003, s. 241).

Kuten edellä kävi ilmi, tulevaisuudentutkimuksen menetelmät ja hyödynnettävät tietolähteet voivat olla hyvin moninaisia ja niitä voidaan hyödyntää hyvin monilla tavoilla. Myös tulevaisuudentutkimuksen käsittelemät aiheet voivat olla hyvin moninaisia (ks. esim. Mannermaa 1999, s. 12). Tutkittavat kohteet voivat olla niin pieniä kuin hyvin laajojakin asioita. Myös tutkimuksessa käytetty aikaperspektiivi voi vaihdella lähitulevaisuudesta kaukana siintävään tulevaisuuteen saakka. (Glenn 2009b, s. 2.)

2.2 Käytettyjen tutkimusmenetelmien esittely

2.2.1 Toimintaympäristön muutosten tarkastelu

Toimintaympäristön muutosten tarkastelu -tutkimusmenetelmää (environmental scanning) käytetään tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden muutosvoimien tarkastelemiseksi. Tutkimusmenetelmää käytetään ensimmäisen tutkimuskysymyksen selvittämisessä. Tulokseksi saadut muutosvoimat esitetään kolmannessa luvussa.

Menetelmän idea

Environmental scanning on tulevaisuudentutkimuksen piirissä käytetty tiedonkeruumenetelmä, jolla kerätään tietoa tutkittavasta toimintaympäristöstä (ks. esim. Gordon & Glenn 2009). Environmental scanning tarkoittaa suomeksi toimintaympäristön muutosten tarkastelua. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää nimitystä monitorointi. Toimintaympäristöllä tarkoitetaan sitä sosiokulttuurista, poliittista,

ekologista ja taloudellista kokonaisuutta, jossa tutkittavan toimijan toiminta tapahtuu. Tämä toiminnan näyttämö koostuu kulisseista, toimijoiden toiminnasta ja vuorovaikutuksesta. Kulissit ovat erilaisia resursseja kuten rahaa ja infrastruktuuria. Toimijat voivat puolestaan olla esimerkiksi kansalaisia, yrityksiä, viranomaisia, oppilaitoksia, järjestöjä ja eri medioita. (Rubin 2005.) Toimintaympäristön muutosten tarkastelussa muutosten tarkastelulla tarkoitetaan sitä, että toimintaympäristön erilaisissa ilmiöissä tapahtuvia muutoksia yritetään seurata ja ymmärtää kiinnittämällä huomio kokonaisvaltaisesti tapahtumien, päätöksenteon ja valintojen aikaansaamiin ja tulevaisuudessa toteutuviin seurausvaikutuksiin. Toimintaympäristön muutoksia tarkastellaan etsimällä, tunnistamalla ja analysoimalla toimintaympäristöstä erilaisia megatrendejä, trendejä, villejä kortteja, driving force -ilmiöitä ja heikkoja signaaleja. (Rubin 2002, s. 904.)

Tulevaisuuteen liittyviä suunnitelmia tehdään paljon niin työ- kuin yksityiselämässäänkin. Yleisyydestään huolimatta tulevaisuuden ennusteiden tekeminen ei ole helppoa, sillä tulevaisuus on muutoksille altis eikä jokin pysyvä ja ennalta määrätty tila. Jokin yhtäkkiä ilmestyvä muutostekijä voi hetkessä tehdä aikaisemmista olettamuksista vääriä ja tulevaisuuden ennusteista virheellisiä. Muutosvoimien jäljittämistä on pidetty olennaisena tulevaisuudentutkimuksen työvaiheena. (Gordon & Glenn 2009, s. 1; Heinonen 1993, s. 106; Heinonen 1995, s. 16; Rubin 2002, s. 904.) Muutosvoimat ovat tärkeitä, koska ne antavat viitteitä siitä, minkälaiseksi tulevaisuus voi muodostua. Jokaisesta ajasta on löydettävissä omat megatrendinsä eli melko ennustettavasti käyttäytyvät vakaat ja laajat kehityssuunnat sekä toisaalta myös vasta heräämässä olevia, uuden kehityskauden versoja. Nämä uuden kehityskauden versot ovat kiinnostavia siitä syystä, että niistä voi seurata joko todella toteutuva tulevaisuuden kehityskulku tai vaihtoehtoisesti ne voivat myös kuihtua pois ennen aikojaan ilman sen suurempia seuraamuksia. Olennaisista onkin pyrkä selvittämään, mitkä toimintaympäristön ilmiöistä kehittyvät toiseksi toimintaympäristön seuraavassa kehitysvaiheessa, mitkä toimintaympäristön ilmiöistä ovat jatkuvia, mitkä muuttuvia ja mitkä alati muuttuvia. (Gordon & Glenn 2009; Heinonen 1993, s. 106; Heinonen 1995, s. 16; Hietanen et al. 2002, s. 416.) Tulevaisuudentutkijan tehtäväksi jää myös selvittää, mikä muutosta aiheuttaa ja minkälaisia muutokset poliittisessa, taloudellisessa, sosiaalisessa ja kulttuurisessa järjestyksessä käytännössä ovat (Bell 2003, s. 111).

Toimintaympäristön muutostekijöiden tarkastelun avulla on mahdollista havaita ajoissa varhaiset merkit tulossa olevista muutoksista ja mahdollisesti tärkeistä tulevaisuuden kehityssuunnista. Kun toimintaympäristön muutokset havaitaan ajoissa, toimijat voivat muuttaa tulevaisuutta koskevia suunnitelmiaan heti havaintojen tekemisen jälkeen. (ks. esim. Gordon & Glenn 2009.) Tulossa olevien muutosten tiedostaminen mahdollistaa muutosten vaikutusten ennakoinnin ja oman toiminnan uudelleensuuntaamisen (Naisbitt 1984, s. 91). Jatkovasti kasvavat tietomäärät sekä teknologisen ja yhteiskunnallisen muutosnopeuden voimistuminen ovat omalta osaltaan kasvattaneet tarvetta tarkastella toimintaympäristöä ja sen muutostekijöitä. Monissa maissa toimintaympäristön tarkastelu on yleisesti käytetty apukeino esimerkiksi talouden tai yhteiskunnan tilan mittaamisessa ja arvioimisessa. (Bell 2003, s. 295–296.) Kaikkea tulevaisuuteen liittyvää epävarmuutta ei kuitenkaan voida edes toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla eliminoida (Gordon & Glenn 2009, s. 1).

Naisbit (1984) tuli tunnetuksi toimintaympäristön tarkastelun avulla tekemistään megatrendiselvityksistä. Naisbitin tutkimukset saivat kuuluisuuden lisäksi osakseen myös kritiikkiä. Kritiikistä huolimatta toimintaympäristön monitorointia on kuitenkin pidetty pätevästi suoritettuna luotettavana tutkimusmenetelmänä (ks. esim. Bell 2003, s. 294). Monitoroinnin on arvioitu soveltuvan erityisen hyvin ilmiöille, jotka ovat merkityksellisiä ihmisten hyvinvoinnille ja täten jatkuvan kiinnostuksen kohteena. Monitorointi on käyttökelpoinen myös silloin, kun asioiden

kehitystä halutaan seurata ja kontrolloida, sillä menetelmä mahdollistaa tarvittaessa asioiden kehitykseen puuttumisen. Kehitykseen voidaan haluta puuttua joko sen vuoksi, että tilanne halutaan pitää tasaisena ja samanlaisena kuin aikaisemmin tai vaihtoehtoisesti myös siksi, että kehityksen suuntaa halutaan muuttaa toisenlaiseksi. (Bell 2003, s. 295.)

Toimintaympäristön muutosten tarkastelun hyödyllisyys riippuu paljon monitoroinnin onnistumisesta. Vaikuttavia seikkoja ovat skannauksen kattavuus, ilmiön havaitsemisen varmuus tapahtumahetkellä, mittauskohteena olevan ilmiön mitatastarkkuus sekä sopivien työkalujen saatavuus ilmiön merkityksen täsmällistä määrittelyä varten. Monitorointi myös edellyttää kykyä reagoida saatuihin tuloksiin jollakin tavalla. Vaihtoehtoina on joko valmistautua siihen, mitä näyttäisi olevan tulossa riippumatta siitä, mitä ihmiset tekevät kehityksen estämiseksi tai sitten puuttua kehityksenkulkuun aktiivisesti ja mahdollisuuksien mukaan kontrolloida sitä. (Bell 2003, s. 295.) Seuraavaksi esitellään erilaiset muutosvoimat, joita toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla pyritään etsimään.

Megatrendit

Käsitteenä megatrendi on vakiintunut tulevaisuudentutkimuksen käyttöön John Naisbitiltä (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 147). Vuonna 1984 Naisbitt (1984, s. xxxii) esitteli kirjoittamassaan kirjassa kymmenen tutkimustensa tuloksena löytämänsä megatrendiä. Hän piti esittämiään megatrendejä merkittävänä ja uskoi niiden vaikuttavan niin lukijoidensa yksityiselämään kuin liiketoimintaan ja näyttävän USA:n tulevan kehityksen suunnan. Naisbitt muodosti megatrendit keräämänsä ja analysoimansa sanomalehtiaineiston perusteella. Hänen käyttämänsä tietovaranto käsitti yli kaksi miljoonaa yhdysvaltalaisista paikallislehtiartikkelia kahdentoista vuoden ajanjaksolta. Materiaalin analysoimiseen hän käytti sisällysanalyysiä. Naisbitin mukaan tästä hyvin paikallisesta tietovarannosta pystyttiin näkemään uuden yhteiskunnan yleisten linjausten ja kuvioiden synty. (Naisbitt 1984, s. xxiv & xxviii.) Naisbitin megatrendien etsintä ei jäänyt tähän, vaan vajaan vuosikymmenen jälkeen hän julkaisi uuden teoksen, joka käsitteli myös megatrendejä. Tämä uusi megatrendiluettelo oli kuitenkin laadittu eri tavoin kuin edeltäjänsä. Uusi megatrendiluettelo oli Naisbitin mukaan syntynyt samanhenkisten henkilöiden ideoinnin ja laajan tietoaineiston pohjalta systemaattisen aineistonkeruun sijasta. (Naisbit 1990; ks. myös Kuusi & Kamppinen 2002, s. 150). Myöhemmin Naisbitin töitä on arvosteltu muun muassa niiden kaupallisesta asenteesta ja esimerkiksi ympäristökysymysten sivuuttamisesta (ks. esim. Bell 2003, s. 294). Kaikki eivät myöskään ole pitäneet Naisbitin esittämiä megatrendejä megatrendeinä tai edes trendeinä (ks. esim. Slaughter 1993).

Suomessa megatrendi käsitettä käytetään yleisesti. Muualla maailmassa megatrendin (megatrend) käsite on paikoitellen erilainen kuin Suomessa. Yhdysvalloissa käytetään yleisesti käsitteitä driver eli liikkeelle paneva tekijä tai trend Suomessa käytetyn megatrendi-käsitteen sijaan. (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 148.) Hieman vaikeaselkoisen määritelmän mukaan ”megatrendi on useita vähäisempiä ja pienimuotoisempia lainomaisuuksia yhdistävä emergentti lainomaisuus, jonka voi perustellusti olettaa kertovan tulevasta mahdollisista maailmoista enemmän kuin sitä konstituovien vähäisempien trendien” (Kamppinen et al. 2002, s. 33). Toisen kuvauksen mukaan megatrendi on ilmiö tai ilmiökokonaisuus, jolla on tunnistettava selkeä kehityshistoria ja jonka uskotaan jatkuvan sille ominaisen luonteen mukaisena myös tulevaisuudessa. Megatrendi on ikään kuin kehityksen suuri linja, laaja kokonaisuus, jolla on yhtenäinen ja todennäköinen suunta. (Mannermaa 1999, s. 84; Mannermaa 2000; Mannermaa 2004, s. 43, 46 & 73; Rubin 2002, s. 897.) Megatrendit eivät vaihtelee satunnaisesti, mutta toisaalta niitä ei voida pitää pääsääntöisesti pysyvinä, sillä luonteensa mukaisesti ne tahtuvat aina jossain vaiheessa (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 132 & 149). Ehkä

silmiinpistävintä megatrendin luonteessa on se, että ilmiönä se on yleisesti lähes kaikkien tuntema kuten esimerkiksi globalisaatio tai väestönkasvu maapallolla (Mannermaa 2004, s. 43–46).

Nykyisinä, myrskyisinä aikoina tulevaisuudentutkimuksen keskuudessa on syntynyt kiistaa siitä, onko trendejä tai ainakaan megatrendejä ylipäänsä enää olemassa (Mannermaa 1998, s. 5; Mannermaa 1999, s. 84; Mannermaa 2004, s. 74). Mannermaan (1999, s. 85) mukaan esimerkiksi tietoyhteiskunta on sekä megatrendi, asteittaista ja johdonmukaista edistystä, sarja satunnaisesti toisiaan seuraavia sattumuksia, näkymättömien voimien tekemän tarkan suunnitelman toteutumaa ja täysin kaoottista ja hallitsematonta vyörytystä sekä paljon muuta. Megatrendien tulkitseminen ei näin ollen välttämättä olekaan yksioikoista. Megatrendit voivat nimittäin sisältää useita erilaisia, jopa vastakkaisia ilmiöitä, jotka ovat ristiriidassa megatrendin kokonaisluonteen kanssa (Mannermaa 1999, s. 86; Mannermaa 2004, s. 43; Rubin 2002, s. 897). Megatrendeistä voidaan kuitenkin puhua, jos tarkasteltava ilmiö hahmotetaan riittävän laajasti ja ymmärretään, että megatrendi voi sisältää erilaisia ilmiöitä, vaihtoehtoisia suuntautumisia ja yllätyksiä, sillä edellytyksellä, että havaitut ilmiöt kokonaisuutena tarkastellen muodostavat riittävän yhtenäisen kokonaisuuden (Mannermaa 1998, s. 5; Mannermaa 1999, s. 85). Vaikka ilmiöt toisin sanoen olisivat erikseen tarkasteltuina ristiriitaisia tai järjettömiä, ne muodostavat yhdessä megatrendiin kuuluvina tietynsuuntaisen yhtenäisen kokonaisuuden (Mannermaa 2004, s. 73; Naisbitt 1984 s. xxiii). Tämän takia megatrendin suuntaa ei voida määritellä tutkimalla pelkästään yksittäisiä toimijoita tai tekijöitä (Rubin 2002, s. 897).

Sen lisäksi, että megatrendi voi itsessään sisältää ristiriitaisia ilmiöitä, voivat myös eri megatrendit keskenään olla ristiriitaisia (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 149 & 132). Esimerkiksi Naisbitt (1984, s. 231) totesi ensimmäisessä megatrendejä käsittelevässä teoksessaan, että USA:ssa jokaisella trendillä näytti olevan usein omat vastatrendinsä. Näin ollen on mahdollista puhua esimerkiksi globaalista väestöräjähdyksestä, vaikka eräissä maissa väkiluku vähenee tai globalisoitumisesta, vaikka samaan aikaan toiseksi megatrendiksi nimetään lokalisoituminen. Tavoitteena on koota muodostettujen käsitteiden alle järkevä ja yhtenäinen ilmiökokonaisuus niistä ilmiöistä, joissa voidaan havaita kullekin käsitteelle ominaisia piirteitä. Tällä tavoin kehitysilmiöitä voidaan jäsentää ja tätä kautta lisätä ymmärrystä siitä, mitä ympärillämme on tapahtumassa. (Mannermaa 1998, s. 5; Mannermaa 1999, s. 85.) Keskenään ristiriitaisten megatrendien aiheuttamien vaikutusten arvioiminen on joka tapauksessa haastavaa (Mannermaa 2004, s. 74). Olennaista olisi pystyä erottamaan suuret kehityslinjat muun epämääräisen tai merkityksettömän toiminnan joukosta ja yrittää ennakoita, missä olosuhteissa ja minkä vuoksi megatrendi taittuu. Ongelmallista megatrendeissä on nimenomaisesti todella olennaisten, suurten tendenssien tunnistaminen (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 149; Mannermaa 2004, s. 75.)

Megatrendit ovat tärkeitä tulevaisuuden ennakkoinnin työkaluja, sillä niiden avulla voidaan hahmottaa muutosprosessia ja löytää muutoksen keskeltä oikeita kehityssuuntia ja tulevaisuudenkuvia oman toiminnan suuntaviivoiksi. Suunnittelun kannalta megatrendit tulee mieltää annetuiksi toimintaympäristötekijöiksi, jotka on mahdollista tunnistaa, mutta joihin ei juuri pystytä vaikuttamaan. Koska megatrendejä on mahdollista tunnistaa, voidaan näin tehden pyrkiä luovimaan erilaisten muutosvoimien keskellä. Megatrendien aiheuttamista muutosvoimista selviytymistä on osuvasti verrattu veneen ohjaamiseen vuolaassa virrassa. Niin virran kuin megatrendinkin pääsuunta on selvä, vaikka niissä saattaa olla yllätyksiä kuten akanvirtoja ja negatrendejä. Kun joen virtaukset ovat tuttuja, voidaan venettä virran vuolaudesta huolimatta ohjata. Samoin ohjaus voidaan säilyttää tulevaisuusmaastossa, mikäli megatrendien kuvaamat muutosvoimat ovat toimijalle tuttuja. Pääsääntöisesti voidaan sanoa, että on helpompi toimia trendin

osoittamaan suuntaan kuin taistella sitä vastaan. Mikäli päätetään toimia trendin vastaisesti, on joka tapauksessa hyödyllistä tuntea trendin olemassa olo. Megatrendiä vastaan voidaan yrittää toimia esimerkiksi keskittymällä muiden megatrendien huomioon ottamiseen. (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 142; Mannermaa 2000, s. 73; Mannermaa 2004, s. 43–46; Naisbitt 1984, s. xxxii.)

Trendit

Tarkasteltavan ilmiön pitkän ajanjakson aikana tapahtuvaa yleistä kehityssuuntaa kutsutaan trendiksi. (Rubin 2002, s. 904.) Trendiä voidaan myös kuvailla sanoilla suuntaus, kehityssuunta ja muutoksen kaava. Trendit ovat usein kvantitatiivisia ja heikkoihin signaaleihin verrattuna vahvoja ja hyvin tunnistettuja. (Mannermaan 2004 s. 201.) Suunnaltaan trendit voivat olla joko nousevia, laskevia tai muuttumattomia (Rubin 2006, s. 15). Erona megatrendin ja trendin välillä voidaan sanoa olevan niiden vaikuttavuuden voimakkuus. Megatrendi vaikuttaa elämään ja toimintaympäristöön merkittävästi. Tavanomainen trendi sen sijaan omaa megatrendin tavoin suuren todennäköisyyden, mutta pienen teknologisen, yhteiskunnallisen tai taloudellisen vaikutuksen. (Kamppinen et al. 2002, s. 33.) Tästä huolimatta trendi ohjaa päätöksentekoa vaikuttamalla muun muassa valintoihin, makuun ja arvostuksiin. Trendit voivat olla jonkin megatrendin osia. (Rubin 2006, s. 9.)

Trendin luonteeseen kuuluu, että se on oletettavasti yleisesti tunnettu eikä se tule mullistamaan maailmaa olennaisella tavalla. Tämän vuoksi kenenkään tai minkään ei uskota saavan sen tietämisestä minkäänlaista edelläkävijän etua tai muunlaista hyötyä. Esimerkiksi normaalioloissa palkkojen ja hintojen oletetaan nousevan vuoden aikana pari prosenttia. Kaikki ovat tästä tietoisia ja osaavat kyseistä kehitystä odottaa. Useimmiten kyseinen kehitys toteutuu. Se ei kuitenkaan ilmiönä ole mullistava eikä siitä tästä johtuen ole siis saatavissa minkäänlaista edelläkävijän etua. (Mannermaa 2004, s. 45–46.) Trendien voidaan sanoa olevan sellaisia nykyhetken piirteitä, joiden ajatellaan jatkuvan jollakin tunnetulla tavalla (Kamppinen et al. 2002, s. 33).

Villit kortit

Villi kortti eli englanniksi wild cards on muutostekijä, joka ilmaantuu yllättävästi ja tekee tapahtumien kehityskulusta epävarmaa. Villi kortti on merkitykseltään mielenkiintoinen. Ensinnäkin villin kortin toteutumisen todennäköisyys on pieni. Toisaalta niissä tilanteissa kun villi kortti todella toteutuu, sen aiheuttamat vaikutukset tulevaan kehitykseen ovat todella merkittävät. Villin kortin tapahtumista ei voida ennakoida historiallisten tai aikasarjoihin liittyvien ilmiöiden tai lainomaisuuksien avulla, koska villoilla korteilla ei ole historiaa. (Rubin 2002, s. 907.)

John S. Petersenin (1999) esimerkkejä villeistä korteista:

- Terroristiset hyökkäykset
- Bioterrorismi
- Pitkäaikainen globaalin viestintäjärjestelmän lamaantuminen
- Massiivinen ja pitkäaikainen sähköjärjestelmän rikkoontuminen
- Energiatuotantojärjestelmää koskeva vallankumous
- Aikamatkustamisen mahdollistaminen
- Tietokonejärjestelmäongelmat
- Merivirtojen kuten Golf-virran virtausmuutokset
- Asteroidin tai komeetan osuminen maapalloon
- Maailmanlaajuiset epidemiat
- Ihmismutaatioiden synty
- Uusi, ison mittakaavan "Tsernobyl"

Driving force -ilmiöt

Driving force -ilmiöt eli Driver-ilmiöt ovat yhteiskunnan tai sitä laajemmalla tasolla ilmeneviä ilmiöitä, jotka suuntaavat päätöksentekoa ja valintoja (Rubin 2002, s. 891). Driving force -ilmiölle ei ole suomennosta, mutta käsite on käännetty päämäärähakuisuudeksi tai pyrkimyksellisyydeksi. Driving force -ilmiöt ovat ikään kuin muutoksen moottoreita. Driving force -ilmiöt voivat olla erityisiä yhteiskunnassa, organisaatioissa tai yksittäisillä toimijoilla olevia, tiettyyn aikaan ja tapoihin sidottuja oletuksia. Ne ilmentävät tyypillisesti niin sanotusti ajan henkeen liittyviä asioita, ilmiöitä, todellisuuden osa-alueita, tekijöitä tai asiantiloja. Tätä kautta ne liittyvät usein asenteisiin, arvoihin ja arvostuksiin. Driving force -ilmiöt voivat esimerkiksi olla käsityksiä asioiden nykytilasta tai siitä, mikä on oikein ja totta. Perususkomusten lisäksi on olemassa myös muunlaisia driving force -ilmiöitä. Esimerkiksi yhteiskunnan sosiaalinen tilanne, uskonto, jokin yhteisesti koettu kansakunnan tai väestönosan historia tai yhteiseksi mielletty kohtalo voivat myös olla driving force -ilmiöitä. (Rubin 2005.)

Driving force -ilmiöillä ei ole suuntaa eivätkä ne välttämättä jatku tulevaisuudessa samassa mielessä kuin trendit ja megatrendit. Tästä huolimatta driving force -ilmiöt vaikuttavat päätöksenteon ja valintojen taustalla joko tietoisella tai tiedostamattomalla tasolla. Driving force -ilmiöihin suhtaudutaan kuin itsestäänselvyyksiin. Niitä ei useinkaan ilmaista ääneen tai kirjallisesti eikä niitä myöskään kyseenalaisteta. Mikäli joku kyseenalaistaisi vallitsevan driving force -ilmiön, herättäisi tämä paljon huomiota ja vastarintaa. (Rubin 2002, s. 891–892.)

Seuraavat uskomukset ovat esimerkkejä driving force -ilmiöistä (Rubin 2005):

- "talouskasvu on tärkeä yhteiskunnallinen tavoite tulevaisuudessakin"
- "ihmiset käyttävät lisääntyneet tulonsa jatkossakin materiaaliseen kulutukseen"
- "aina jossain päin maailmaa soditaan"
- "EU:n laajenemista ei voi pysäyttää"
- "tasaavaan aluepolitiikkaan ei ole paluuta"
- "luemme jatkossakin tekstit paperilta".
- "opetuksessa ja tieteen tekemisessä tulee pyrkiä tieteidenvälisyyteen ja monitieteisyyteen"

Heikot signaalit

Heikot signaalit ovat herättäneet tulevaisuudentutkimuksen piirissä kiinnostusta sekä metodologisessa että sisällöllisessä mielessä. Omalla alalla heränneen huomion lisäksi heikot signaalit ovat olleet paljon esillä myös yleisessä keskustelussa. Eräs syy heikkojen signaalien kiehtovuuteen voi olla niiden eräänlainen epämääräisyys ja salaperäisyys. Heikkoja signaaleja voidaan kuvata ilmiöiksi, jotka ovat oraalla ja joilla ei yleensä ole selvästi tunnistettavaa menneisyyttä. Niitä ei siis aiemmin ole ollut olemassa tai ne eivät ainakaan ole olleet aikaisemmin merkityksellisiä. (Mannermaa 2004 s. 113.) Heikot signaalit voivat olla eräänlaista aikaista informaatiota esimerkiksi jostain mahdollisesta tapahtumasta, joka ei ole vielä konkretisoitunut. Tällainen aikainen tieto voisi esimerkiksi olla jokin tutkimustieto tai joltain tieteen alalta tehty löydös. Heikot signaalit voivat myös olla ensioireita jostakin muutoksesta. Tuleva tapahtuma ei ehkä itsessään ole vielä näkyvä, mutta se voi antaa itsestään merkkejä erilaisten oireiden kautta. Tulossa oleva muutos voidaan ennakoida seuraamalla oireita. Heikko signaali voi myös

olla jonkin jo ennestään tunnetun asian uudenlainen soveltaminen uudessa ympäristössä. (Rubin 2005.)

Heikkoihin signaaleihin liittyy suurta epävarmuutta. Heikot signaalit ovat ikään kuin nykyisyydessä ilmeneviä merkkejä uusista asioista, joista voi mahdollisesti tulla jotakin suurta tai sitten ei (Hiltunen 2010, s. 5–7). Heikkojen signaalien mahdollisesta vaikutuksesta ei toisin sanoen voida olla varmoja. Niillä voi olla suuri merkitys tulevassa kehityksessä, mutta on myös mahdollista, että niistä ei seuraa mitään erityistä. (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 132.) Yleisesti ottaen heikkojen signaalien toteutumista ei pidetä kovinkaan todennäköisenä, mutta mikäli heikko signaali pääsisi todella toteutumaan, olisivat vaikutukset suuria (ks. taulukko 1) (Mannermaa 2004, s. 44). Heikot signaalit voivat nimittäin ennakoita megatrendeissä tapahtuvia muutoksia tai vahvistuessaan kasvaa jopa aivan uusiksi trendeiksi tai megatrendeiksi (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 132; Mannermaa 2004, s. 46 & 113). Esimerkiksi internetin voidaan sanoa olevan nykyään vahva signaali, ellei jopa megatrendi. Sen sijaan 1990-luvun alkupuoliskolla internet oli ainoastaan merkittävä heikko signaali. (Mannermaa 2004, s. 119.)

Taulukko 1: Tulevaisuusilmiöt todennäköisyys/vaikuttavuus -kentässä (Mannermaa 2004, s. 44)

Toteutumisen todennäköisyys/ Vaikutuksen laajuus	Pieni vaikutus	Suuri Vaikutus
Pieni toteutumistodennäköisyys	Merkityksetön kohina	Heikot Signaalit
Suuri toteutumistodennäköisyys	tavanomaiset trendit	Megatrendit

Heikot signaalit ovat vaikeasti määriteltävissä. Ensinnäkään niiden kehityksen mallintaminen ei ole helppoa, koska ne ovat luonteeltaan ainutlaatuisia ja ei-toistuvia. Tämän seurauksena niiden mallintamisen perustaksi ei ole käytettävissä tietoa kehityshistoriasta tai aikasarjasta. Myöskään kokemusperäistä tietoa niiden ilmaantumisesta ei ole mahdollista kerryttää niiden luonteen vuoksi. Mikäli tämä kaikki olisi mahdollista, ei kyseessä enää olisikaan heikko signaali. Heikon signaalin tunnistaa nimenomaisesti juuri siitä, että se on ilmiönä outo. (Mannermaa 2004, s. 117.) Voidaan sanoa, että nykyhetken kantautuu tulevaisuuksista heikkoja signaaleja. Toisin sanoen jotkin nykyhetken piirteet ovat lainomaisissa ja hallittavissa suhteissa määrättyihin mahdollisiin maailmoihin. Heikkojen signaalien kantautuminen tulevaisuudesta nykyisyyteen on vain vertauskuvallista, sillä todellisuudessa tulevaisuuksia ei tietenkään vielä ole nykyhetkellä olemassa ja signaaleja lähettelemässä. Tästä huolimatta nykyhetkessä vallitsevien piirteiden avulla voidaan arvioida tulevia seurauksia ja tällä tavoin heikkoja signaaleja voidaan ennakoivasti jäljittää. (Kamppinen et al. 2002, s. 32.)

Jokainen kehityskausi sisältää paljon mahdollisia tulevaisuuden kehityskulkujen oraita, joista vain jotkin tulevat toteutumaan. Tämän vuoksi tulevaisuuden ennakoijan tulisi pystyä erottamaan, mitkä näistä monista oraista tulevat selviytymään. Toisin sanoen, mitkä näistä mahdollisista uusista ilmiöistä ja prosesseista tulevat käytännössä toteutumaan toimintaympäristön seuraavassa kehitysvaiheessa. (Hietanen et al. 2002, s. 416.) Eräs tapa tunnistaa heikkoja signaaleja on

hahmottaa ilmiöitä, jotka ovat niin sanotusti ilmassa. Näillä ilmiöillä on suuri toivottavuus ja ne voivat uskottavalla tavalla toteutua jossain vaiheessa. (Mannermaa 2004, s. 122.) Hyvän heikon signaalin voi myös tunnistaa siitä, että se on ilmiönä outo, epämääräinen ja kehittymätön. Moni ei myöskään ole siitä tietoinen ja useimmat, jotka sen huomaavat, hylkäävät sen. (Mannermaan 2004, s. 41) Oman alan asiantuntemus ei siis automaattisesti johda heikkojen signaalien löytämiseen, eivätkä asiantuntijat olekaan välttämättä parhaita heikkojen signaalien havainnoitsijoita. Heillä on pikemminkin taipumusta luulla varovaisia ja tylsiä ilmiöitä heikoiksi signaaleiksi. (ks. esim. Mannermaa & Ahlqvist 2000.) Heikkojen signaalien tulkintaa hankaloittaa se, että sama ilmiö voi näyttää yhdestä toimijasta heikolta signaalilta, kun se jonkun muun silmissä on jo trendi tai megatrendi (Mannermaa 2004, s. 121). Huomattava on myös se seikka, että heikko signaali ei synny tyhjiössä, vaan jossakin ympäristössä, joka voi olla tieteellinen, teknologinen, taloudellinen tai yhteiskunnallinen. Mannermaa ehdottaa, että heikkoja signaaleja tulisi katsella lapsen tai marsilaisen silmin. Tämä tarkoittaa sitä, että heikkojen signaalien tarkasteluun tulisi käyttää eri näkökulmia ja siirtyä ikään kuin ulkopuoliseksi tarkastelijaksi, joka katsoo asiaa sen ulkopuolelta. (Mannermaa 2004, s. 116.)

Heikkoja signaaleja voi etsiä monesta paikasta ja monin eri tavoin. Tärkeitä heikkoja signaaleja voi tunnistaa esimerkiksi oman alan tai muiden alojen lehdistä, messuilta ja seminaareista tai konsulttoimalla asiantuntijoita. Yhtä hyvin heikkoja signaaleja voi löytyä museosta tai ravintolasta. (Mannermaa 2004, s. 121 & 201.) Internet ja erityisesti blogit ovat hyviä heikkojen signaalien lähteitä. Tärkeitä välineitä heikkojen signaalien löytämisessä ja tulkitsemisessä ovat avarakatseisuus ja tarkka huomiokyky. (Hiltunen 2008a, s. 32; 2008b, s. 256; 2010, s. 101–102.) Tärkeintä heikkojen signaalien etsimiselle on, että monitorointi on systemaattista (Mannermaa 2004 s. 121 & 201). Perinteisten tallennusmetodien lisäksi heikkojen signaalien tallentamiseen voi käyttää esimerkiksi kameraa (Hiltunen 2010, s. 64).

Signaalien tunnistaminen on vasta ensimmäinen vaihe heikkojen signaalien löytämisessä. Toisessa vaiheessa identifioidut signaalit tulee evaluoida. Mikäli tietyllä heikolla signaalilla, valitusta perspektiivistä arvioiden, ei ole potentiaalia aiheuttaa muutoksia, ei signaali ole kiinnostava, vaikka sen toteutuminen olisi kuinka todennäköistä tahansa. Tarkoituksena on pyrkiä löytämään ne signaalit, joilla tällainen vaikutus voidaan olettaa olevan. Arviointiin voidaan käyttää kvalitatiivista if-then tyyppistä arviointiprosessia. Tämän tyyppinen kvalitatiivinen heikkojen signaalien laadullinen tunnistamis- ja arvottamisprosessi ei tietenkään tuota tarkkoja tai virheettömiä tuloksia. Tästä huolimatta sen on arvioitu olevan hyvä tapa käsitellä systemaattisesti tulevaisuuden arvioissa olennaisia ilmiöitä. (Mannermaa 2004, s. 201–203.)

Heikkojen signaalien avulla voidaan hahmottaa toimintaympäristössä tapahtuvaa muutosprosessia ja yrittää löytää oikeita kehityssuuntia ja tulevaisuudenkuvia muutoksen keskeltä oman toiminnan suuntaviivoiksi (ks. esim. Mannermaa 2000). Heikot signaalit on koettu erityisen houkutteleviksi ehkä juuri siitä syystä, että niiden havainnoitsijoilla uskotaan olevan muita paremmat edellytykset varautua uusiin ilmiöihin ja toimia niiden luomissa olosuhteissa (Mannermaa 2004, s. 114). Yllätyksiin varautunut voi onnistua kääntämään uudet ilmiöt jopa erityiseksi hyödyksi omalle toiminnalleen (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 142). Menestymisen idea piilee juuri siinä, että heikko signaali tulee osata havaita ensimmäisenä, ymmärtää sen merkitys ja toimia sen mukaisesti jo silloin, kun muut eivät vielä ole heränneet heikon signaalin merkitystä huomaamaan. Kun heikosta signaalista on kehittynyt vahva signaali tai jopa megatrendi, sen erityisarvo heikona signaalina on romahtanut eikä siitä voi enää saada edelläkävijän etua vahvan signaalin ollessa kaikille tuttu. (Mannermaa 2004, s. 121.) Murrosaikana yllä-

tysten ennakointi on erityisen tärkeää (Kuusi & Kamppinen 2002, s. 142). Mannermaan mielestä esimerkiksi yritysten tulisi nimenomaisesti kiinnittää huomiota heikkoihin signaaleihin eikä niinkään trendeihin. Tämä juuri sen vuoksi, että heikot signaalit ovat tekijöitä, jotka voivat tarjota yrityksille merkittäviä, uusia mahdollisuuksia. (Mannermaa 2004, s. 41.) Tästä huolimatta suomalaisissa yrityskulttuurissa ei perinteisesti ole suosittu uusien ilmiöiden esiin nostamista (Mannermaa 2004, s. 31).

Menetelmän käyttö

Edellä on kuvattu niitä muutosvoimia, joita toimintaympäristön muutosten tarkastelulla pyritään löytämään. Seuraavaksi tarkastellaan, mitä toimintaympäristön muutosten tarkastelun suorittaminen käytännössä tarkoittaa. Yleisyydestään huolimatta, toimintaympäristön muutosten tarkastelu ei ole menetelmänä yksipuolinen tai rajoittunut, vaan päinvastoin, se voi olla luonteeltaan hyvin moninainen. Toimintaympäristön tarkastelu voi vaihdella niin tekotavoiltaan kuin painotuksiltaan. Yhteistä kaikelle toimintaympäristön muutosvoimien tarkastelulle on, että sen avulla pyritään erottamaan, mikä on jatkuvaa, mikä muuttuu ja mikä on alati muuttuvaa. (ks. esim. Gordon & Glenn 2009; Heinonen 1993, s. 106; Heinonen 1995, s. 16.) Esimerkiksi seuraavat toiminnot voivat kuulua toimintaympäristön muutosten tarkasteluun (Bell 2003, s. 291):

- Monitoroidaan jostakin määrätystä ympäristöstä merkkejä tai signaaleja tapahtumista tai kehityksestä.
- Todetaan, mitä prosessin kannalta mielenkiintoista on löydetty.
- Ennustetaan ilmiön tulevaisuutta, mikäli se kehittyy samaa linjaa pitkin kuin aikaisemmin tai ennustetaan, miten ilmiö mahdollisesti reagoisi olosuhteissa odotettavissa oleviin muutoksiin.
- Arvioidaan, mikä merkitys havaituilla ilmiöillä on.
- Reagoidaan monitoroinnin tuloksiin ja päätetään, mikä on halutuin toimenpide havaitun ilmiön luonne huomioon ottaen.
- Jatketaan ilmiön jäljittämistä niin, että ollaan jatkuvasti ajan tasalla siitä ja sen voimasta. Tämä mahdollistaa tulevaisuuden kehitystä koskevien ennusteiden muuttamisen sekä ilmiön merkityksen, vaikutuksien ja sopivien toimenpiteiden uudelleen arvioimisen.

Toimintaympäristön muutosvoimien tarkasteluun tarvittavaa tietoa voidaan kerätä hyvin monia eri tapoja käyttäen ja monista erilaisista tietolähteistä. Tulevaisuuden muutostekijöitä voidaan tarkastella esimerkiksi erilaisten asiantuntijoiden avulla. Asiantuntijoista voidaan esimerkiksi koota paneeli tai heitä voidaan pyytää kirjoittamaan esseitä. Henkilöiltä, jotka ovat perillä jonkin tietyn alan kehityksestä ja viimeisimmistä muutoksista, saadaan ajankohtaista ja arvokasta tietoa valittuun alaan liittyen. Henkilölähteiden lisäksi toimintaympäristön muutosten tarkastelun tietolähteinä voidaan käyttää kirjallisia lähteitä kuten tieteellisiä artikkeleita, aikakauslehtiä, sanomalehtiä, yritysraportteja, julkishallinnon julkaisuja ja muita erilaisia tietokantoja. Myös internet on tehokas kanava hakea tietoa. Erilaisten internethakujen avulla voidaan kätevästi yksilöidä kiinnostuksen kohteena olevaan aihepiiriin kuuluvaa tietoa ja havaita toimintaympäristöstä nousevia muutosvoimia. (ks. Gordon & Glenn 2009.) Samoin kuin toimintaympäristön käsite, myös hyödynnettävät tietolähteet tulisi ymmärtää laajasti eikä rajoittua seuraamaan vain jonkin yksittäisen alan tapahtumia (Mannermaa 1999, s. 22). Muutoksia voidaan lisäksi monitoroida sekä globaalilla, alueellisella että paikallisella tasolla (Vapaavuori 1993, s. 176). Monitorointi voidaan suorittaa joko tiettyinä rajattuna ajankohtana tai vaihtoehtoisesti jatkuvana prosessina (Gordon & Glenn 2003, s. 12).

2.2.2 Tulevaisuuspyörä

Seuraavaksi esitellään tulevaisuuspyörä eli futures wheel. Kyseistä tutkimusmenetelmää käytetään tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden muutosvoimien aiheuttamien mahdollisten tulevaisuuden toimitilavaikutusten tarkastelemiseksi erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tätä tutkimusmenetelmää käytetään toisen tutkimuskysymyksen selvittämisessä ja siitä tulokseksi saadut mahdolliset vaikutukset esitetään luvussa neljä.

Menetelmän idea

Millennium-hankkeen johtaja Jerome C. Glenn kehitti futures wheel menetelmän opiskeluaikoinaan 1971. Suomeksi future wheel -menetelmää on kutsuttu nimillä tulevaisuuspyörä ja tulevaisuusratas. Tulevaisuuspyörä muistuttaa strukturoitua aivoriihityöskentelyä. Tulevaisuuspyörän avulla voidaan järjestellä, ymmärtää ja täsmentää erilaisia ajatuksia tulevaisuudesta ja niiden mahdollisista vaikutuksista. Tämä tapahtuu etsimällä kiinnostuksen kohteena olevien trendien, tapahtumien, päätösten tai heikon signaalin ensimmäisen, toisen ja kolmannen asteen vaikutuksia. Etsityt vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi jonkin toimijan kuten yhteiskunnan tai organisaation toimintaan tai arvoihin. (Glenn 2009a, s. 1–2; Rubin 2002, s. 906.)

Tulevaisuuspyörän hyvänä puolena on pidetty sen yksinkertaisuutta. Tulevaisuuspyörän käyttö ei vaadi mitään erityistä välineistöä. Kynä ja paperia sekä yksi tai useampi kekseliäs mieli riittää. Menetelmää pidetään sen yksinkertaisuudesta huolimatta erittäin tehokkaana tulevaisuuden tutkimisen metodina ja se on yleisesti futuristien käytössä. Glenn on arvioinut tulevaisuuspyörän olevan niin hyvä kuin siihen osallistuneiden tahojen yhteinen näkemys. (Glenn 2009a, s. 1, 8–9.)

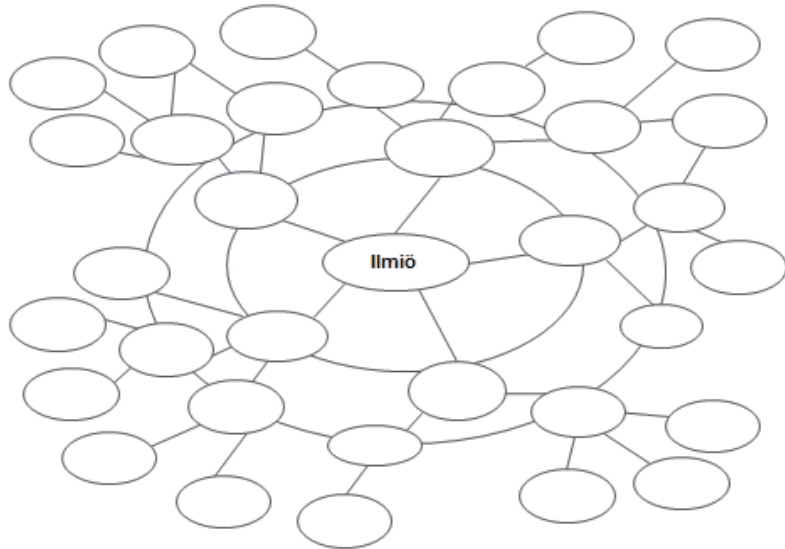
Tulevaisuuspyörä menetelmää käytetään yleisimmin (Glenn 2009a, s. 2):

- 1) Nykyisten trendien ja potentiaalisten tulevaisuuden tapahtumien mahdollisten vaikutusten pohdintaan
- 2) Tulevaisuuden tapahtumiin tai trendeihin liittyvien ajatusten järjestämiseen
- 3) Ennustusten luomiseen vaihtoehtoisin skenaarioin
- 4) Kompleksisten keskinäisten suhteiden osoittamiseen
- 5) Muiden tulevaisuuden tutkimusten esittämiseen
- 6) Useampien käsitteiden kehittämiseen alkuperäisen trendin tai tapahtuman käsitteestä
- 7) Tulevaisuusajattelun esittelyyn ryhmissä
- 8) Työryhmissä yhteiseen tulevaisuusajatteluun
- 9) Tulevaisuustietoisien perspektiivin edistämiseen
- 10) Apuna ryhmäaivoriihessä
- 11) Apuna yllätyksistä sokaistumisen estämiseen

Menetelmän käyttö

Tulevaisuuspyörän käyttö aloitetaan kirjoittamalla tarkasteltavan ilmiön nimi paperin keskelle piirrettyyn keskusympyrään (ks. kuva 2). Tämän jälkeen ilmiön ensisijaiset vaikutukset kirjataan keskusympyrää kiertävälle kehälle omiin ympyröihinsä, jotka liitetään viivoilla keskusympyrään. Tämän jälkeen arvioidaan, mitä vaikutuksia ensisijaisista vaikutuksista voisi seurata. Nämä toissijaiset vaikutukset kirjataan omiin ympyröihinsä, jotka asetetaan keskusympyrästä katsottuna toiselle kehälle. Myös toissijaiset vaikutukset liitetään viivoilla ensisijaiseen vaikutukseen, josta ne ovat peräisin. Tämän jälkeen tarkastellaan toissijaisista vaikutuksista seuraavia kolmannen asteen vaikutuksia. Nämä kolmannen asteen

vaikutukset kirjataan kuvioon vastaavasti omalle kehälle omiin ympyröihinsä. Lopulta kuviossa keskusympyrästä katsottuna ensimmäisellä kehällä sijaitsevat ensimmäisen asteen vaikutukset, toisella kehällä toisen asteen vaikutukset ja niin edelleen. Heijastusvaikutusten kuvaamista jatketaan, kunnes saavutetaan selkeä kuva tarkasteltavan trendin tai tapahtuman seurauksista. (Glenn 2009a, s. 2.)



Kuva 2: Tulevaisuuspyörän rakenne ja eriaisteiset vaikutukset (Glenn 2009a, s. 1)

Tulevaisuuspyörään voidaan kirjata kaikki mieleen tulevat seuraukset. Toinen vaihtoehto on kirjata tulevaisuuspyörään vain ne seuraamukset, joista kaikki pyörän laatimiseen osallistuneet ovat samaa mieltä. Jälkimmäisen vaihtoehdon perusteluna pidetään sitä, että hakemalla seuraamuksille osallistujien keskuudesta yksimielisyys, voidaan paremmin varmistaa seuraamusten järjenmukaisuus. Kun tulevaisuuspyörään on saatu kirjattua kaikki halutut seuraamukset omiin ympyröihinsä, voidaan syntyneitä kuviota muokata paremmin todellisuutta vastaavaksi. Kehien sijaan ympyröiden toisiinsa liittämiseksi voidaan käyttää myös yksöis-, kaksois- ja kolmoisviivoja. Viivojen käyttäminen voi helpottaa ympyröiden välisten yhteyksien osoittamista eri ympyröiden välisten yhteyksien voidessa muodostua hyvinkin monimutkaisiksi. Tulevaisuuspyörää ei tule sekoittaa mind map -menetelmään, jota se ulkoisesti muistuttaa jonkin verran. Tulevaisuuspyörään kirjatut seuraamukset eivät seuraa toisiaan lineaarisesti, vaan tulevaisuuspyörän eri kehille otetaan eritasoiset vaikutukset. (Glenn 2009a, s. 5–6.) Tulevaisuuspyörämenetelmästä on myös olemassa versio, jossa seuraamukset on jaoteltu sektoreittain ja versio, jossa tehdään omat tulevaisuuspyöräkuviot nykyisyydestä, menneisyydestä ja tulevasta (ks. Glenn 2009a, s. 10–12).

2.2.3 Tulevaisuuskuvat

Seuraavaksi esitellään tulevaisuuskuvien käyttöä. Tulevaisuuskuvia käytetään tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitiloihin liittyvien toiveiden esittämiseen. Toivotut tulevaisuuskuvat esitellään luvussa viisi. Tulevaisuuskuvia käytetään apuna kolmanteen tutkimuskysymykseen vastaamisessa.

Menetelmän idea

Tulevaisuudentutkimuksen avulla voidaan luoda vaihtoehtoisia tulevaisuuksia eli vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia (Jarva 1996, s. 128). Tulevaisuuskuva on näkemys jostakin tulevaisuudentilasta (Seppälä 1993, s. 312). Tämä näkemys muodostuu nykyhetkeä ja mennyttä koskevasta ymmärryksestä, tiedoista, tulkinnoista, havainnoista, uskomuksista, odotuksista, arvoista, toiveista sekä peloista. Tulevaisuudenkuvat voivat olla mahdottomia tai mahdollisia. Mahdollisten tulevaisuudenkuvien toteutuminen on mahdollista, kun taas mahdottomille tulevaisuuskuville se on nimensä mukaisesti mahdotonta. Mahdollisten tulevaisuuskuvienv joukossa on tulevaisuuskuvia, jotka ovat jonkin toimijan toivomia tulevaisuudentiloja eli näin ollen haluttuja ja tavoiteltuja tulevaisuuskuvia. Vastaavasti jotkin tulevaisuudenkuvat voivat olla jonkin toimijan kannalta epätoivottuja. (Rubin 2003, s. 902–903.)

Esittämällä vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia mahdollistetaan tulevaisuuskuvienv toteutumisen toivottavuuden arviointi. Tulevaisuuskuvista voidaan esimerkiksi valita nimenomaisesti kunkin toimijan toivoma tulevaisuuskuva. (Jarva 1996, s. 128.) Ihminen määrittelee suhteensa tulevaisuuteen normatiivisina arvostuksina eli sen perusteella, minkälaiseksi hän tulevaisuuden mielessään toivoisi sekä deskriptiivisinä uskomuksina eli sen perusteella, mitä hän uskoo tulevaisuudessa tapahtuvan (Hukkinen 1993, s. 181). Tulevaisuuskuvienv uhkaavuus, tavoiteltavuus ja merkittävyys määräytyvät subjektiivisten käsitysten perusteella. Toisin sanoen tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoja peilataan jonkun toimijan, yksittäisen ihmisen, yrityksen, järjestön tai esimerkiksi valtion tavoitteisiin. (Linturi et al. 1998, s. 3.) Toivottavuuden ja toteutumismahdollisuuden lisäksi tulevaisuuskuvia voidaan jaotella myös toteutumisen todennäköisyyden perusteella. Tällöin arvioidaan, kuinka todennäköisesti tietyt tulevaisuuskuvat käyvät toteen eli mitkä tulevaisuuskuvista ovat todennäköisiä tulevaisuuskuvia. (Rubin 2003, s. 903.)

Tulevaisuudenkuvien voidaan sanoa tulevan tosiksi päätöksenteon kautta. Tulevaisuuskuvista tulee toimintaa säateleviä odotuksia, arvoja, normeja ja toimenpiteitä. (Jarva 1996, s. 129.) Tulevaisuuskuvat motivoivat ja aktivoivat päätöksentekoa ja valintoja niin tietoisella kuin tiedostamattomallakin tasolla. Niihin liittyvien arvostusten vaikutus näkyy toiminnassa sekä yksilön että yhteiskunnan tasolla. On hyvä huomata, että tulevaisuuskuvat ja tulevaisuuteen vaikuttava toiminta ovat liitoksissa toisiinsa. Tehdyt päätökset ja valinnat vaikuttavat toteutuvaan tulevaisuuteen, mutta toisaalta myös näkemys tulevaisuudesta vaikuttaa päätösten ja valintojen sisältöön. (Rubin 2003, s. 902–903.)

Menetelmän käyttö

Kuten sanottu, tulevaisuuskuva on näkemys tulevaisuudesta, joka perustuu sekä tietoihin, uskomuksiin että toiveisiin (Rubin 2003, s. 902). Tulevaisuudenkuvia voidaan muodostaa erilaisten toimijoiden kuten asiantuntijoiden ja asianosaisten tietojen, uskomusten ja toiveiden perusteella ja yhteistyönä. Asiantuntijat tuovat tulevaisuuskuviin mukaan hallussaan olevaa käsitteellistä ja kokonaisvaltaista tietoa ja asianosaiset puolestaan yksityiskohtaista tietoa tulevaisuuskuvienv nimenomaisesti käsittelemästä kohteesta. Tällä tavoin muodostettu tulevaisuuskuva pystyy hyödyntämään hyvin eri osapuolten tietoa ja toiveita. (Jarva 1996, s. 130.) Kun muodostettuja tulevaisuuskuvia asetetaan ajallisesti peräkkäin, voidaan nähdä tulevaisuuskuvienv kohteen kehittyminen ajassa eteenpäin eli sen kehityspolku tulevaisuuteen (Seppälä 1993, s. 310). Luomalla vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia on mahdollista arvioida eri tulevaisuuskuvienv toivottavuutta ja varautua etukäteen sekä toivottuihin että vähemmän toivottuina pidettyihin tulevaisuudentilanteisiin. Tämä etukäteistietoisuus ja varautuminen mahdollistavat muun muassa sen, että toteutuvassa tilanteessa voidaan toimia toimijan omaa päämäärää edistäen parhaalla mahdollisella tavalla. (Jarva 1996, s. 130.)

2.3 Käytettyjen tutkimusmenetelmien soveltaminen tutkimuksessa

Tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä ei tähän mennessä ole käytetty laajasti toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden tutkimiseen. Muutenkin toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta kartoittavaa tutkimusta on ylipäättään tehty suhteellisen vähän. Tässä tutkimuksessa haluttiin nimenomaan käyttää tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden kehityksen kartoittamiseksi. Toimitilamarkkinoiden muutosvoimia etsittiin toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla, koska se on tiedonkeruumenetelmä, jonka avulla voidaan tarkastella toimintaympäristön ilmiöitä, jotka voivat vaikuttaa tulevaisuuden kehitykseen (ks. tarkemmin luku 2.2.1). Muutosvoimien aiheuttamien mahdollisten vaikutusten selvittämiseen hyödynnettiin toista tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmää, tulevaisuuspyörää. Tulevaisuuspyörä valittiin, koska sitä nimenomaan suositellaan käytettäväksi tilanteissa, joissa halutaan tarkastella erilaisten ilmiöiden aiheuttamia vaikutuksia (ks. tarkemmin luku 2.2.2). Tulevaisuuskuvia tutkimuksessa päädyttiin puolestaan hyödyntämään siksi, että ne mahdollistivat tutkimukseen osallistuneiden toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toiveiden esittämisen selkeästi ja helposti mielletävällä tavalla (ks. tarkemmin luku 2.2.3).

Seuraavaksi esitetään, kuinka luvussa 2.2 esiteltyjä tutkimusmenetelmiä sovellettiin tässä tutkimuksessa. Ensin tarkastellaan, kuinka toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla selvitettiin toimitilamarkkinoiden muutosvoimat. Tämän jälkeen kuvataan tulevaisuuspyörän käyttöä muutosvoimien aiheuttamien mahdollisten vaikutusten selvittämiseksi. Lopuksi kerrotaan, miten tulevaisuuskuvioiden avulla kuvattiin toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveita.

2.3.1 Toimintaympäristön muutosten tarkastelu ja toimitilamarkkinoiden muutosvoimat

Toimintaympäristön muutosten tarkastelua käytetään tässä tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden muutosvoimien tutkimisessa. Toimintaympäristön muutoksia tarkastelemalla etsittiin käytetyistä tietolähteistä havaintoja erilaisista toimitilamarkkinoihin liittyvistä ilmiöistä. Ilmiöt ovat luonteeltaan hyvin erilaisia. Osa havainnoista koskee yleisesti esimerkiksi yritysten toimintaa, kun taas osa havainnoista kohdistuu hyvin tarkasti esimerkiksi juuri tiettyihin toimitilamarkkinoiden toimijoihin. Muutosvoimien muodostaminen tapahtui analysoimalla tietolähteistä kerättyjä havaintoja. Yhdistelemällä havaintoja aihepiiriensä mukaan pystyttiin muodostamaan ensin muutosvoimia kuvaavia alaluokkia ja tämän jälkeen muutosvoimia suuremmassa kokonaisuudessa tarkastelevia yläluokkia.

Toimintaympäristön muutosten tarkastelussa käytettiin laajasti erilaisia tietolähteitä hyväksi. Toimintaympäristön muutosten tarkastelu aloitettiin rajaamalla yleispiirteisesti, mitä tietolähteitä muutosvoimien tarkastelussa voitaisiin käyttää. Tietolähteitä valittiin ja käytettiin kuitenkin suhteellisen vapaasti niitä liaksi rajoittamatta, jotta noudatettaisiin valitun tutkimusmenetelmän luonnetta (ks. edellä luvut 2.1 ja 2.2.1). Mahdollisimman monipuolisen tietovarannon saavuttamiseksi tutkimuksessa päädyttiin käyttämään sekä suullisia henkilölähteitä että erilaisia kirjallisia lähteitä. Yhteensä toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä käytettyjä kirjallisia lähteitä oli noin 400 ja erilaisia henkilölähteitä noin 170. Tietolähteet pyrittiin valitsemaan mahdollisimman monipuolisesti luonteeltaan erilaisten ja eri aloihin suuntautuneiden lähteiden joukosta. Tietolähteiden valinnassa ei haluttu rajoittaa ainoastaan toimitilamarkkinoita käsitte-

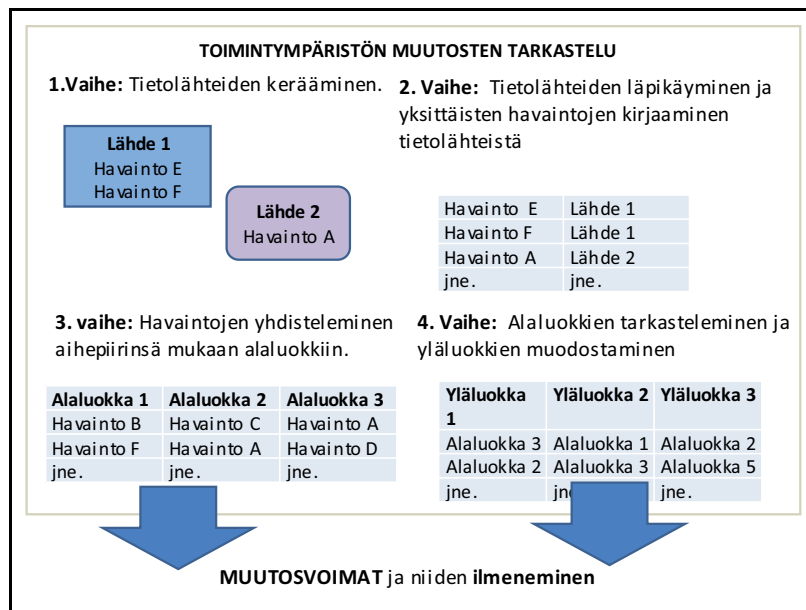
leviin lähteisiin tai toisaalta pelkästään tieteellisiin lähteisiin, vaan mukaan otettiin myös vapaamuotoisia lähteitä sekä lähteitä eri aloilta. Osa käytetyistä kirjallisista lähteistä on ulkomaisten tahojen ja osa kotimaisten tahojen laatimia. Osa käytetyistä lähteistä on puolestaan paperimuodossa ja osa sähköisessä. Kirjallisten lähteiden joukkoon kuuluu muun muassa tieteellisiä ja vapaamuotoisia julkaisuja ja kirjoja, tieteellisiä artikkeleita, tutkimuspapereita, seminaarimateriaaleja, aikakauslehtiä, sanomalehtiä, yritysraportteja, julkishallinnon julkaisuja, blogeja, mielipiteenilmaisuja ja mainoksia. Erilaisia internethakuja käytettiin perinteisten kirjastotietokantojen lisäksi avuksi tiedon hankinnassa. Lähteitä tarkasteltiin täysin sattumanvaraisesti sekä käyttämällä erilaisia hakusanoja kirjasto- ja artikkelitietokannoissa ja internetissä. Hakusanoina toimivat termit, joita käytettiin myös markkinaosapuolien kyselyissä ja haastatteluissa (ks. tarkemmin luku 2.3.4). Yhdestä lähteestä voitiin yleensä tehdä useampia eri havaintoja. Pääosin datan keräys tapahtui vuosien 2008 ja 2009 aikana. Tämän jälkeen tehtiin joitakin päivityksiä esimerkiksi tilastotietojen ajantasaistamiseksi. Tietolähteenä käytetyt kirjalliset lähteet on julkaistu aikavälillä 1984–2011.

Toimintaympäristön muutosten tarkastelussa tietolähteinä käytettiin kirjallisten lähteiden ohella eri henkilölähteitä. Henkilölähteinä toimivat muun muassa asiantuntijoiden esitykset eri tilaisuuksissa kuten tutkimusseminaareissa. Tietolähteisiin haluttiin sisällyttää myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden eri markkinaosapuolten omia näkemyksiä siksi, että markkinaosapuolet ovat olennainen osa toimintaympäristöä ja vaikuttavat markkinoilla toimintansa kautta toteutuvaan tulevaisuuteen. Tietolähteiksi valittiin pääkaupunkiseudun tilankäyttäjistä toimisto- ja liiketilaa käyttävät yritykset, kotimaiset ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat, rakentajat ja kiinteistökehittäjät sekä pääkaupunkiseudun kolmen suurimman kunnan toimitilamarkkina-asioiden parissa työskenteleviä henkilöitä. Markkinaosapuolten näkemykset perustuvat haastattelu- ja kyselyaineistoon, jota käytetään hyväksi myös tutkimuksen muissa vaiheissa. Tästä aineistosta ja sen hyödyntämisestä toimintaympäristön muutosten tarkastelussa ja tutkimuksen muissa eri vaiheissa kerrotaan luvussa 2.3.4.

Edellä kuvattiin, minkälaisiin tietolähteisiin toimintaympäristön muutosten tarkastelu perustuu. Seuraavaksi kuvataan ne neljä vaihetta, joita käytettiin toimitilamarkkinoiden muutosvoimien selvittämiseksi. Toimintaympäristön muutosvoimien muodostaminen aloitettiin tarkastelemalla edellä esitettyjä tietolähteitä. Tietolähteistä etsittiin havaintoja erilaisista ilmiöistä. Havainnot saattoivat käsitellä ilmiötä itseään ja/tai sen ilmenemistä toimitilamarkkinoilla. Tarkastelu pyrittiin rajaamaan havaintoihin, joilla pystyttiin näkemään suhteellisen selkeä yhteys toimitilamarkkinoihin. (ks. kuva 3, 1. vaihe.) Tietolähteistä tehdyt havainnot kirjattiin ylös. Yksi havainto saattoi olla yksi sana, lause tai tätä pidempi teksti. (ks. kuva 3, 2. vaihe.) Havainnon kirjaamisen yhteydessä kirjattiin myös tieto siitä, mistä lähteestä havainto oli saatu. Tietolähteistä ei siis haettu nimenomaisesti tietoa joistakin tietyistä ilmiöistä, vaan kaikki tietolähteissä ilmenevät ja toimitilamarkkinoihin liittyvät havainnot erilaisista ilmiöistä kirjattiin ylös.

Kolmannessa vaiheessa tietolähteistä tehdyt havainnot ryhmiteltiin asiasisältönsä perusteella eri otsikoiden alle alaluokiksi (ks. kuva 3, 3. vaihe.). Alaluokkia muodostui yhteensä 41 (ks. taulukko 2). Jotkin havainnoista kirjattiin useampaan eri alaluokkaan niiden sisällön monitahoisuudesta johtuen. Seuraavassa, neljännessä vaiheessa alaluokat yhdisteltiin havaintojen asiasisältöjen perusteella suuremmiksi kokonaisuuksiksi eli yhdeksäksi yläluokaksi (ks. kuva 3, 4. vaihe). Muodostetut muutosvoimaluokat ovat: 1 Globalisaatio, 2 Toiminnan optimointi, 3 Erilaisuutuminen, 4 Teknologia mahdollistajana, 5 Kaupungistuminen, 6 Väestön ikäänntyminen, 7 Ympäristöpaine, 8 Turvallisuus ja 9 Merkityshakuisuus. Yläluokkien muodostamisen tarkoituksena oli hahmottaa muutosvoimien suuria sisältökokonaisuuksia. Osa alaluokista jaettiin sisältönsä perusteella useampaan eri yläluok-

kaan (ks. taulukko 2.). Yläluokkien muodostamisen yhteydessä havainnot kirjoitettiin auki kerronnalliseksi kuvaukseksi muutosvoimista ja niiden ilmenemisistä. Luvussa kolme esitellään tuloksena syntyneet kuvaukset eri muutosvoimista.



Kuva 3: Toimintaympäristön muutosten tarkastelun vaiheet 1–4

Taulukko 2: Toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä muodostetut alaluokat ja niiden jakautuminen yhdeksäksi yläluokaksi

ALALUOKAT	JAKAUTUMINEN YLÄLUOKKIIN
Ekoimago	Ympäristöpaine
Elämyksellisyys	Merkityshakuisuus, Toiminnan optimointi
Erikoistuminen	Toiminnan optimointi, Erilaistuminen
Etätö	Teknologia mahdollistajana
Fyysinen ja henkinen hyvinvointi	Toiminnan optimointi, Väestön ikääntyminen, Merkityshakuisuus
Fyysinen läheisyys	Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana, Turvallisuus, Merkityshakuisuus
Globaalit tavat	Globalisaatio
Ikääntyminen ja eläköityminen	Väestön ikääntyminen
Imagot	Erilaistuminen, Teknologia mahdollistajana, Ympäristöpaine
Isot kompleksit	Toiminnan optimointi, Erilaistuminen
Kaupunkirakenteen hajaantuminen	Kaupungistuminen, Teknologia mahdollistajana
Kiire, nopeus ja helppous	Toiminnan optimointi
Kilpailu	Globalisaatio, Toiminnan optimointi, Erilaistuminen
Klusteroituminen	Toiminnan optimointi, Erilaistuminen
Kustannusten minimointi	Globalisaatio, Toiminnan optimointi
Laadun merkitys	Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana, Merkityshakuisuus
Lentoliikenne	Globalisaatio, Ympäristöpaine (taulukko jatkuu)

Luonto arvona	Ympäristöpaine, Merkityshakuisuus
Moninaistuminen	Globalisaatio, Erilaistuminen, Väestön ikääntyminen, Kaupungistuminen
Monipuolisuus	Toiminnan optimointi, Erilaistuminen, Ikääntyminen, Merkityshakuisuus
Osaamisen merkitys	Globalisaatio, Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana
Palvelut	Globalisaatio, Toiminnan optimointi, Erilaistuminen, Ikääntyminen, Merkityshakuisuus
Personointi	Toiminnan optimointi, Erilaistuminen
Rakennustekniikka	Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana, Ympäristöpaine
Rauha ja hiljaisuus	Merkityshakuisuus, Globalisaatio
Sosiaalisuuden merkitys	Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana, Kaupungistuminen, Merkityshakuisuus
Stressi ja työhyvinvointi	Toiminnan optimointi, Merkityshakuisuus
Syrjäytyminen	Erilaistuminen, Ikääntyminen
Sähköinen kauppa	Teknologia mahdollistajana
Tarinat	Merkityshakuisuus, Erilaistuminen
Tietoyhteiskunta	Teknologia mahdollistajana, Kaupungistuminen
Toimitilakiinteistöjen ympäristöystävällisyys	Ympäristöpaine, Teknologia mahdollistajana
Toimitilojen turvallisuus	Globalisaatio, Turvallisuus, Teknologia mahdollistajana
Toimitilojen toimivuus, tehokkuus ja joustavuus	Globalisaatio, Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana
Ulkoistaminen	Globalisaatio, Toiminnan optimointi
Verkottuminen	Globalisaatio, Toiminnan optimointi, Teknologia mahdollistajana, Kaupungistuminen
Toimitilojen viihtyisyys	Toiminnan optimointi, Väestön ikääntyminen, Merkityshakuisuus
Ympäristötietoisuus ja ympäristötoimet	Ympäristöpaine, Teknologia mahdollistajana, Merkityshakuisuus
Yritysten kansainvälistyminen	Globalisaatio

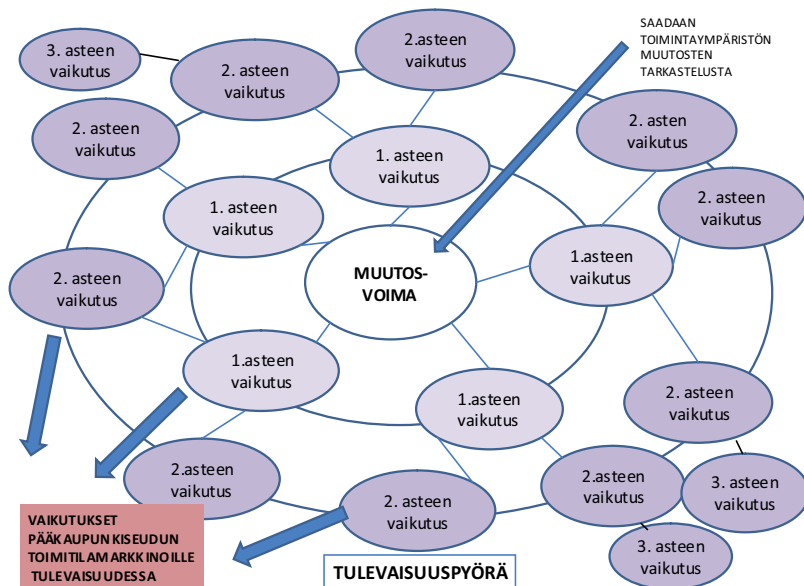
Toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä havaintojen ja eri luokkien ryhmittelyjä kehitettiin ja yhdisteltiin tarpeen vaatiessa. Luokittelun ideana oli, että ryhmien sisällä havaintojen käsittelemät aihepiirit olivat yhteneviä. Saman luokan sisällä saattoi olla havaintoja, jotka olivat seurausta toinen toisistaan tai liittyivät muulla tavalla vahvasti yhteen. Tutkimuksessa mietittiin tietolähteistä tehtyjen havaintojen jaottelua myös muilla tavoilla kuin edellä on esitetty. Aihepiirien mukaan tehty muutosvoimien luokittelu tuntui mielekkäältä siksi, että se selkeytti muutosvoimien käsittelemät aihepiirit sisällöltään helpommin ymmärrettäviksi. Samoin tällä tavoin luokiteltuna eri muutosvoimien päällekkäisyyttä ja asioiden toistamista voitiin hieman vähentää. Tässä yhteydessä on syytä painottaa, ettei työssä käytetty luokittelu ole ainoa vaihtoehto eikä senkään avulla voitu täysin välttää eri luokkien päällekkäisyyttä. Joissakin tapauksissa sama havainto voitiin kirjata useampaan eri alaluokkaan. Vastaavasti useat alaluokat jakautuivat monen eri yläluokan alaisuuteen. Myös yläluokat ovat jossain määrin päällekkäisiä tai voimakkaasti toinen toisiinsa vaikuttavia. Tämä on luonnollista

todennäköisesti siitä syystä, että muutosvoimat ovat vahvasti liitoksissa toisiinsa myös tosi maailmassa.

2.3.2 Tulevaisuuspyörä ja mahdolliset vaikutukset

Tulevaisuuspyörän tarkoituksena on tässä tutkimuksessa etsiä muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia erityisesti pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Edellisessä luvussa esitellyssä toimintaympäristön muutosten tarkastelussa saatua aineistoa työstettiin eteenpäin tulevaisuuspyörän avulla. Ensimmäkin tulevaisuuspyörän avulla etsittiin toimintaympäristön muutosten tarkastelussa löydetyille muutosvoimille mahdollisia, eriasteisia tulevaisuuden vaikutuksia. Osa tulevaisuuspyörillä tutkituista muutosvoimista näyttäytyi toimitilamarkkinoilla toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella jo voimakkaana, kun taas jotkin tutkituista muutosvoimista ilmenivät toimintaympäristössä toistaiseksi vielä voimakkuudeltaan heikkoina. Tulevaisuuspyörätarkastelua varten muutosvoimia tarkennettiin ja kohdistettiin osin koskemaan esimerkiksi joitakin tiettyjä markkinaosapuolia. Tämän lisäksi tulevaisuuspyörän avulla havainnollistettiin toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä esille tulleita odotettuja tulevaisuuden toimitilamarkkinavaikutuksia sijoittamalla mahdolliset vaikutukset tulevaisuuspyöriin.

Tyypillisesti tulevaisuuspyörää on käytetty osana toimintaympäristön muutosanalyysia yhteisöllisessä tulevaisuusverstastyöskentelyssä. Tässä tutkimuksessa tulevaisuuspyörien muodostaminen ja käsittely suoritettiin kuitenkin kirjoittajan itsenäisenä ennakkointityönä. Tulevaisuuspyörän käyttö aloitettiin sijoittamalla muutosvoimat vuorotellen tulevaisuuspyörään (ks. kuva 4). Tutkitut muutosvoimat olivat luonteeltaan erilaisia ilmiöitä. Osa muutosvoimista oli hyvin selkeänä näyttäytyviä ja osa vielä harvinaisia toimitilamarkkinoiden ilmiöitä. Joitakin muutosvoimia oli tarpeen tarkentaa tulevaisuuspyörätarkastelua varten. (ks. taulukko 3) Muutosvoimat asetettiin kukin vuorollaan omaan tulevaisuuspyöräänsä keskusympyrään. Tämän jälkeen arvioitiin keskusympyrään asetetun tekijän mahdollisia ensisijaisia eli ensimmäisen asteen vaikutuksia pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tulevaisuudessa. Vaikutusten arviointia jatkettiin eteenpäin siten, että ensimmäisen asteen vaikutusten jälkeen arvioitiin ensisijaisista vaikutuksista seuraavia mahdollisia toisen asteen vaikutuksia. Tämän jälkeen vaikutusten arviointia jatkettiin toissijaisista vaikutuksista kolmannen asteen vaikutuksiin ja niin edelleen. Vaikutusten arviointi ulottui periaatteessa niin kauas, että vaikutukset tuntuivat erkaantuvan asiayhteydestä tai vaikutuksia ei enää osattu arvioida. Pääosin muodostetut tulevaisuuspyörät koostuivat ensimmäisen, toisen ja kolmannen asteen vaikutuksista. Osa tulevaisuuspyörään kirjatuista vaikutuksista tuli esille mahdollisena vaikutuksena tulevaisuuspyörää laadittaessa, kun taas osa tulevaisuuspyörään kirjatuista vaikutuksista perustui toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä käytettyihin tietolähteisiin ja niissä esille tulleisiin odotettuihin tai jo toteutuneisiin vaikutuksiin (ks. luku 2.3.1).



Kuva 4: Tulevaisuuspyörän muodostaminen ja rakenne

Taulukko 3: Tulevaisuuspyörällä tutkitut muutosvoimat

Toimintaympäristön muutosvoimat	Tulevaisuuspyörällä tutkitut muutosvoimat
GLOBALISAATIO	
Yritysten globaali sijoittuminen	Yritysten globaali sijoittuminen
Tilankäyttäjien kilpailuympäristö ja globalisaatio	Globaalit tilankäyttäjät Muuttoliike ulkomailta
Kiinteistösijoittamisen globalisaatio	Kiinteistösijoittamisen globalisaatio Epäsuora sijoittaminen lisääntyy
Globaalit palveluntuottajat	Globaalit palveluntuottajat
Globaali liikkuvuus	Toimitilojen luonteen kansainvälistyminen Globaali fyysinen liikkuvuus kasvaa
TOIMINNAN OPTIMOINTI	
Toimitilakustannusten leikkaus	Toimitilakustannusten leikkaus
Resurssien hyödyntäminen	Työnteon tuottavuuden parantaminen Toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä
Ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen	Toimintojen ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen (Taulukko jatkuu seuraavalla sivulla)
Aika rajallisena resurssina	Ajankäytön optimointi liiketilassa Työnteon tuottavuuden parantaminen (ks. yllä luku 4.2.2)
ERILAISTUMINEN	
Moninaistuminen ja yksilölliset ratkaisut	Yksilöllistyvät toimitilavaatimukset (taulukko jatkuu)

Imagon korostuminen	Imagon korostuminen
Eriarvoistuminen	Eriarvoistuminen syvenee <ul style="list-style-type: none"> ○ Toimitilat ja alueet syrjäytyvät ○ Työntekijät eriarvoistuvat ○ Kuluttajat eriarvoistuvat
TEKNOLOGIA MAHDOLLISTAJANA	
Tiedon merkitys	Tiedon kysynnän ja tarjonnan kasvu <ul style="list-style-type: none"> ○ Tiedon kysyntä kasvaa ○ Tietomäärät kasvavat ○ Tiedon leviäminen kiihtyy
Toimintojen ja tilojen teknistyminen	Toimitilojen teknistyminen
Liikkuvat toiminnot	Etätoiminnot yleistyvät
Sähköiset yhteydet ja fyysisyyden merkitys	<ul style="list-style-type: none"> ○ Etätyö yleistyy ○ Sähköinen kauppa yleistyy
KAUPUNGISTUMINEN	
Toimijat kasautuvat ja pääkaupunkiseutu hajaantuu	Toimijat kasaantuvat
Liikenteen ruuhkautuminen ja liikennejärjestelmän kehitys	Keskittynyt hajaantuminen
Keskeisten alueiden uusiokäyttö	
VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN	
Väestörakenteen muutokset työelämässä	Väestörakenteen muutokset työelämässä Moninaistuva työvoima (ks. luku 4.3.1) Työnteon tuottavuuden parantaminen (ks. luku 4.2.2) Globaalit tilankäyttäjät (ks. luku 4.1.2)
Ikääntyvät kuluttajat	Ikääntyvät kuluttajat
YMPÄRISTÖPAINNE	
Toimitilat ympäristön kuormittajina	Kirstyvät määräykset ja vapaaehtoiset toimet
Ekologiset arvot	Käyttötymisen huomioiminen
Vihreä kysyntä	Ekoimagon korostuminen
	Kulutuksen ympäristöystävällistyminen
TURVALLISUUS	
Turvallisuus uhattuna	Toimitilojen turvallisuusuhat kasvavat Globaali turvallisuustilanne heikkenee
Turvallisuuselementit toimitiloihin	
MERKITYSHAKUISUUS	
Elämykset	Elämysten voimistaminen
Rauhan, hiljaisuuden, luonnon ja hyvinvoinnin arvostaminen	Elämän yksinkertaistaminen
	Slow Real Estate –liike
Paluu juurille ja tarinoiden taika	Tarinoiden merkitys korostuu

2.3.3 Toivotut tulevaisuuskuvat ja markkinaosapuolten toimitilatoiveet

Tässä tutkimuksessa toivottujen tulevaisuuskuviin avulla kuvattiin, minkälaisena pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolet näkevät tulevaisuuden toivotun toimitilakiinteistön. Toivotut tulevaisuuskuvat perustuivat kysely- ja haastatteluaineistoon, jossa oli selvitetty pääkaupunkiseudun eri toimitilamarkkinaosapuolten näkemyksiä houkuttelevista toimitilaominaisuuksista tällä

hetkellä ja tulevaisuudessa sekä ominaisuuksien merkityksen kehityksestä. Kysely- ja haastatteluaineistosta kerrotaan tarkemmin luvussa 2.3.4.

Tulevaisuuskuvioiden ideana oli muuttaa kvantitatiivinen kysely- ja haastatteluaineisto laadulliseen muotoon muodostamalla pieni ja tiivistetty tarina kunkin markkinaosapuoliryhmän tulevaisuuden näkemyksistä toimitilakiinteistön houkuttelevista ominaisuuksista. Tarinan tarkoituksena ei ole yleistää markkinaosapuolten näkemyksiä koskemaan kaikkia toimitilamarkkinoiden toimijoita, vaan tiivistää tähän tutkimukseen osallistuneiden tahojen näkemykset ryhmänsä sisällä keskimääräiseksi kertomukseksi toivotusta tulevaisuudesta. Tulevaisuuskuviot eivät todellisuudessa kuvaa kenenkään yksittäisen toimijan näkemyksiä, vaan antavat yleisen ja havainnollisen kuvauksen toivotusta tulevaisuudesta kussakin markkinatoimijaryhmässä. Tulevaisuuskuviin poimittiin kunkin markkinaosapuoliryhmän yleisesti eniten arvostamia toimitilaominaisuuksia. Toimitilaominaisuuksien houkuttelevuutta perusteltiin toivotuissa tulevaisuuskuviissa erilaisilla fiktiivisesti muodostetuilla argumenteilla, koska tulevaisuuskuvioiden pohjana käytetty aineisto oli kvantitatiivista eikä se täten sisältänyt sanallisia perusteluja eri ominaisuuksien tärkeydelle. Näiden fiktiivisten perusteluiden lisääminen tulevaisuuskuviin nähtiin kuitenkin mielekkäänä, koska se teki toivottujen tulevaisuuskuvioiden kertomasta tarinasta luontevan ja helposti mielletävän.

2.3.4 Tutkimuksessa hyödynnetty pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten kysely- ja haastatteluaineisto

Tutkimuksen eri vaiheissa on hyödynnetty pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten näkemyksiä käsittelevää kysely- ja haastatteluaineistoa. Kyselyt ja haastattelut on suoritettu pääasiassa Toimitilamarkkinoiden dynamiikka -tutkimusprojektin aikana. Seuraavaksi kerrotaan kyselyiden ja haastatteluiden sisällöstä ja esimerkiksi siitä, minkälaisia kysymyksiä on käytetty missäkin tämän tutkimuksen osassa.

Kiinteistösijoittajien, rakentajien ja kiinteistökehittäjien haastattelut

Kotimaisille ja ulkomaisille kiinteistösijoittajille, rakentajille ja kiinteistökehittäjille suunnatut haastattelut suoritettiin 2007 ja 2008. Haastateltavaksi pyydyt kotimaiset kiinteistösijoittajat kuuluivat suurimpien pääkaupunkiseudulla toimivien toimitilasijoittajien joukkoon. Heistä lähes puolet oli institutionaalisia sijoittajia. Haastateltavaksi pyydyt ulkomaiset kiinteistösijoittajat kuuluivat noin seitsemänkymmenen ulkomaisen sijoittajan joukkoon, jotka olivat joko sijoittaneet Suomeen tai osoittaneet kiinnostusta Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan osallistumalla transaktioprosessiin tai muutoin tavoitelleet investointeja Suomeen. Haastateltavaksi pyydyt rakentajat ja kiinteistökehittäjät kuuluivat myös pääkaupunkiseudulla toimivien suurimpien rakennusyriyten joukkoon. Vastajat olivat vastuussa toimitiloihin liittyvästä päätöksenteosta yrityksessään tai mukana tekemässä niihin liittyviä päätöksiä.

Haastateltavia oli pyydetty osallistumaan haastatteluun kirjeitse, sähköpostilla ja puhelimitse. Ennen varsinaisen haastattelun suorittamista haastateltaville oli lähetetty sähköisesti lomake, jossa kerrottiin haastattelussa käsiteltävät teemat pääpiirteissään ja esitettiin muun muassa taustatietoihin liittyviä kysymyksiä. Varsinaiset haastattelut olivat puolistrukturoituja ja niiden kesto vaihteli tunnista puoleentoista. Haastateltaville kerrottiin haastattelutuloksia käsiteltävän anonyymisti. Tämä seikka tuotiin haastateltavien tietoisuuteen jo haastattelutilanteen aluksi, jotta haastateltavat olisivat voineet ilmaista näkemyksiään mahdollisimman vapautuneesti.

Tässä tutkimuksessa toimintaympäristön muutosvoimien löytämiseksi ja niiden mahdollisia vaikutuksia arvioitaessa käytettiin apuna edellä kuvattuun haastatte-

luaineistoon kuulunutta kysymystä. Siinä sijoittajia, rakentajia ja kiinteistökehittäjiä pyydettiin nimeämään toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavia tekijöitä ja kertomaan näkemyksiään niistä. Tähän kysymykseen kotimaisista sijoittajista oli vastannut kaikki 20 vastaajaa, joista yksi oli nainen. Ulkomaisista sijoittajista tähän kysymykseen oli puolestaan vastannut 18 vastaajaa, joista yksi oli nainen. Rakentajista ja kiinteistökehittäjistä tähän kysymykseen vastasivat kaikki seitsemän haastateltavaa, joista kaikki olivat miehiä.

Toinen tässä tutkimuksessa hyödynnetty kysymys käsitteli markkinaosapuolten näkemyksiä esitettyjen toimitilakiinteistön ominaisuuksien tärkeydestä toimitilakiinteistön houkuttelevuuden kannalta tällä hetkellä ja tulevaisuudessa 2020. Tässä kysymyksessä vastaajille esitettiin lista, jossa oli 35 toimitilakiinteistön ominaisuutta (ks. taulukko 4). Vastaajien tuli valita listasta omasta näkökulmastaan katsottuna kolme tärkeintä tekijää toimitilan houkuttelevuuden kannalta tällä hetkellä ja tulevaisuudessa. Kysymyksiin vastanneita kotimaisia sijoittajia oli 18, joista yksi oli nainen. Ulkomaisista sijoittajista kysymykseen vastasi puolestaan 19 haastateltavaa, joista viisi oli naisia. Rakentajista ja kiinteistökehittäjistä puolestaan vastasivat kaikki seitsemän haastateltavaa, joista kaikki olivat miehiä. Kotimaisten sijoittajien, rakentajien ja kiinteistökehittäjien osalta kahteen edellä mainittuun kysymykseen vastanneet henkilöt olivat samoja. Ulkomaisten sijoittajien keskuudessa puolestaan osa muutosvoimia kartoittaneeseen kysymykseen vastanneista henkilöistä oli samoja kuin toimitilaoimaisuuskysymykseen vastanneista. Kotimaisista sijoittajista toinen jätti vastaamatta toimitilaoimaisuuskysymyksiin ajanpuutteen vuoksi. Toisen vastaajan vastauksia ei voitu puolestaan käyttää vastaustaulukon virheellisen täyttämisen vuoksi. Ulkomaisten sijoittajien vastaaminen eri kysymyksiin vaihteli puolestaan sen mukaan, mitä kysymyksiä kullekin haastateltavalle ehdittiin rajattuna haastatteluajana esittää. Yhteensä tähän tutkimukseen osallistuneita ulkomaisia sijoittajia oli kolmekymmentä, joista kuusi oli naisia.

Taulukko 4: Kotimaisille ja ulkomaisille kiinteistösijoittajille sekä rakentajille ja kiinteistökehittäjille esitetyt 35 tekijää, joiden joukosta vastaajat valitsivat mielestään kolme tärkeintä tekijää toimitilakohteen houkuttelevuudelle tällä hetkellä ja tulevaisuudessa vuonna 2020

1. ALUEEN ARVOSTUS
Houkutteleva ja arvostettu alueimago
Vanha, menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu.
Uusi käyntiinlähdessä oleva alue
Vanha osittain kehittynyt alue
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili
2. SAAVUTETTAVUUS
Saavutettavuus henkilöautolla
Pysäköintitilaa
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle
Raideyhteydet (juna, metro jne.)
Linja-autoyhteydet
Helsingin keskustan läheisyys
3. ALUEEN PALVELURAKENNE
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)
Luonnon läheisyys ja mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiviteetteihin
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kuntokeskus jne.)
4. ALUEEN LUONNE
Merenranta sijainti
Hyvin hoidettu maisema
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö
Viihtyisä ympäristö
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys
Suurien asuinalueiden läheisyys
5. ALUEEN MUUT TOIMIJAT
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago
6. KIINTEISTÖN OMINAISUUS
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki
Korkeatasoinen arkkitehtuuri
Tilan joustavuus
Nykyaikainen talotekniikka
Uusi moderni kiinteistö
Vanha arvokiinteistö

Toimistotilankäyttäjien kyselyt

Toimistotilojen tilankäyttäjien näkemyksiä kartoittanut kysely oli suunnattu toimistotiloja käyttävien yritysten edustajille. Kyselyyn vastanneet henkilöt olivat vastuussa yrityksen tilankäytöstä tai osallistuivat tilankäyttöön liittyvään päätöksentekoon. Toimistotiloja käyttävät yritykset oli satunnaisesti valittu listasta, johon oli kerätty yritykset, joilla oli vähintään yksi toimisto pääkaupunkiseudulla ja vähintään 50 työntekijää. Kyselyyn vastaaminen tapahtui joko puhelinhaastattelussa tai verkkokyselyn kautta, johon vastaajat oli kutsuttu osallistumaan sähköpostikutsulla. Kyselyt suoritettiin kesä-, heinä- ja elokuussa 2007. Kyselyyn vastanneille taattiin anonymiteetti. Suurin toimiala vastaajien keskuudessa oli kauppa, kuljetus ja varastointi. Vastaajista suurin osa oli yrityksiä, joiden työntekijämäärä pääkaupunkiseudun toimistotiloissa oli yli 50 henkeä. (ks. liite 1.) Noin 80 prosenttia vastaajista oli puolestaan yrityksiä, joiden liikevaihto oli 20 000 000 euroa tai enemmän. Noin kaksi kolmannesta vastaajista ei omistanut käyttämäänsä toimistotiloja.

Tässä tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden muutosvoimien löytämiseksi ja muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia arvioitaessa käytettiin apuna kyselyaineistoon kuuluvaa kysymystä, jossa toimistotilankäyttäjää pyydettiin nimeämään kolme trendiä, joiden he uskovat tulevan vaikuttamaan toimistomarkkinoihin. Tähän kysymykseen vastanneita oli 43 henkeä. Heistä 9 oli naisia.

Toinen haastatteluaineistossa ollut kysymys, jota hyödynnettiin tässä tutkimuksessa, oli kysymys, jossa vastaajia pyydettiin nimeämään kolme eniten yrityksen sijoittautumispäätökseen vaikuttavaa tekijää tulevaisuudessa esitettyjen toimitilakiinteistön ominaisuuksien joukosta. Kysymyksen vastauksia käytettiin tässä tutkimuksessa apuna toivottujen tulevaisuuskuvioiden muodostamisessa. Tarkkaa aikarajausta tulevaisuuden määrittämiseksi ei tässä kysymyksessä oltu tehty. Kysymyksen yhteydessä vastaajille esitetyssä taulukossa oli 22 eri toimistokiinteistön ominaisuutta (ks. taulukko 5). Vastaajille oli myös suotu mahdollisuus esittää annettujen ominaisuuksien lisäksi oma vaihtoehtonsa kohdan ”Jokin muu tekijä, mikä?” kautta. Tähän kysymykseen oli vastannut toimistotilankäyttäjistä 56 vastaajaa, joista naisia oli 14.

Kolmas tutkimuksessa hyödynnetyistä kysymyksistä oli selvittänyt toimistotilankäyttäjien näkemyksiä esitettyjen toimistokiinteistön ominaisuuksien merkityksen kehityksestä tulevaisuudessa. Vastaajat arvioivat kehitystä vaihtoehtoilla merkitys tulee kasvamaan, pysymään samana tai pienemään. Tähän kysymykseen oli vastannut 49 vastaajaa, joista naisia oli 13.

Taulukko 5: Toimistotilankäyttäjille esitetyt tekijät, joiden joukosta vastaajat valitsivat mielestään kolme tärkeintä sijoittumistekijää tulevaisuudessa ja joiden merkityksen muutosta tulevaisuudessa vastaajat arvioivat

Saavutettavuus autolla
Saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla
Yrityksen asiakkaiden läheisyys
Yrityksen muiden toimipaikkojen läheisyys
Ylemmän johdon asuinpaikkojen läheisyys
Muiden työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyys
Samana alan/kilpailevien yritysten läheisyys
Yhteistyökumppaneiden läheisyys
Helsingin keskustan läheisyys
Lentokentän läheisyys
Alueen yleinen arvostus, imago
Alueelta saatavat palvelut (esim. ravintolat, kaupat, hotellit)
Rakennuksen yleinen kunto
Rakennuksessa olevien palveluiden saatavuus (esim. aula-, catering- ja toimistopalvelut)
Mahdolliset muut vuokralaiset rakennuksessa
Pysäköintimahdollisuudet
Tietoverkkojen taso
Tilojen tekninen laatu (sisäilma, talotekniikka)
Mahdollisuus tilojen joustavaan lisäämiseen/vähentämiseen
Pohjaratkaisun toimivuus
Tilakustannukset, hinta
Jokin muu tekijä, mikä?
En osaa sanoa

Liiketilankäyttäjien kyselyt

Tässä tutkimuksessa hyödynnetyt liiketilankäyttäjien näkemykset perustuvat kahteen eri kyselyyn. Kummassakin kyselyssä vastaajina oli pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa toimivat liikeketjut. Vastaajat olivat osittain samoja kummassakin kyselyssä. Yrityksen sisällä kyselyyn oli vastannut yleisimmin tilankäytöstä vastuussa olevat tai tilankäyttöön liittyvässä päätöksenteossa mukana olevat henkilöt. Ensimmäinen kysely suoritettiin aikavälillä maaliskuussa 2007 ja toinen tammi-huhtikuussa 2008. Kyselyt oli toteutettu puhelimitse ja verkkokyselylomakkeen avulla. Kyselyyn vastanneille taattiin anonymiteetti.

Tässä tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden muutosvoimien löytämiseksi ja muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia arvioitaessa käytettiin apuna ensimmäiseen kyselyyn kuuluvaa kysymystä, jossa liiketilankäyttäjiä oli pyydetty nimeämään kolme liiketiloihin ja kauppakeskuksiin liittyvää merkittävintä trendiä, joiden vastaajat uskoivat vaikuttavat seuraavien 3–10 vuoden aikana. Kysymyksen sisältämä aikarajaus (3–10 vuotta) johtui Toimitilamarkkinoiden dynamiikka -tutkimusprojektia varten tehdyistä tutkimuslinjauksista. Tähän kysymykseen oli vastannut 57 vastaajaa, joista naisia oli 18. Vajaalla kolmanneksella vastaajista oli pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa yli 10 liikettä. Reilut puolet vastaajista ilmoitti puolestaan liikevaihdokseen 20 000 000 euroa tai enemmän. Yleisimmät toimialat, joilla vastaajat toimivat olivat vaatetus, kodin tarvikkeet, erikoisliikkeet sekä kahvilat ja ravintolat (ks. liite 1).

Toista liiketilankäyttäjille suunnattua kyselyä hyödynnettiin tässä tutkimuksessa toivottujen tulevaisuuskuvien muodostamisessa. Toisen kyselyn osalta keskityttiin kahteen kyselyn sisältämään kysymykseen. Ensimmäisessä kysymyksessä liiketilankäyttäjät oli pyydetty valitsemaan kolme tärkeintä kauppakeskuksen ominaisuutta esitetyn kahdeksan ominaisuuden joukosta (ks. taulukko 6). Vastaajille oli myös suotu mahdollisuus esittää annettujen ominaisuuksien lisäksi oma vaihtoehtonsa kohdan ”Jokin muu tekijä, mikä?” kautta. Tähän kysymykseen oli vastannut liiketilankäyttäjistä 41 vastaajaa, joista 15 oli naisia. Toinen tässä tutkimuksessa hyödynnetyistä kysymyksistä, oli kysymys, jossa vastaajia oli vielä pyydetty arvioimaan, kuinka edellä esitettyjen sijaintitekijöiden tärkeys tulee heidän näkemyksensä mukaan muuttumaan tulevaisuudessa. Muutosta arvioitiin vaihtoehtoilla: merkitys tulee kasvamaan, pysymään samana tai pieneneään. Tähän kysymykseen oli vastannut 42 liiketilankäyttäjää, joista 15 oli naisia.

Taulukko 6: Liiketilankäyttäjille esitetyt tekijät, joiden joukosta vastaajat valitsivat mielestään kolme tärkeintä tekijää tulevaisuudessa ja joiden merkityksen muutosta tulevaisuudessa vastaajat arvioivat

Saavutettavuus autolla
Saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla
Ilmaisen pysäköinnin määrä
Kauppakeskuksen liikekoko
Kauppakeskuksen koko
Kauppakeskuksen imago
Liikkeen sijainti kauppakeskuksen sisällä
Kauppakeskuksen asiakaspohja
jokin muu, mikä

Kunnan viranomaisten haastattelut

Kuntien viranomaisten näkemyksiä selvitettiin haastatteluiden avulla, joihin osallistuneet vastaajat olivat pääkaupunkiseudun kolmesta suurimmasta kunnasta Helsingistä, Espoosta ja Vantaalta. Haastatellut henkilöt työskentelivät yleisimmin kunnan kaavoitusasioiden tai maapolitiikan parissa. Yhteydenotto haastateltaviin oli tapahtunut joko puhelimitse tai sähköpostitse. Haastattelut suoritettiin kasvotusten vuonna 2007. Vastaajille taattiin anonymiteetti.

Tässä tutkimuksessa toimitilamarkkinoiden muutosvoimien löytämiseksi ja muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia arvioitaessa käytettiin apuna haastatteluaineistoon kuuluvaa kysymystä, jossa kunnan viranomaisia pyydettiin nimeämään toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavia tekijöitä ja kertomaan näkemyksiään niistä. Toinen haastatteluaineistossa ollut kysymys, jota hyödynnettiin tässä tutkimuksessa, oli kysymys, jossa kunnan viranomaisia pyydettiin kertomaan omin sanoin toimitilakiinteistölle tärkeistä ominaisuuksista tulevaisuudessa omasta näkökulmastaan katsottuna. Haastateltuja henkilöitä oli yhteensä 20: 8 Helsingistä (5 miestä ja 3 naista), 7 (6 miestä ja 1 nainen) Espoosta ja 5 Vantaalta (3 miestä ja 2 naista).

Edellä on esitelty tutkimuksessa sovelletut tutkimusmenetelmät sekä menetelmien pohjana toiminut aineisto. Aineistoon liittyvistä rajauksista kerrotaan lisää luvussa 1.4 Tutkimuksen rajaaminen. Jatkossa viitattaessa tähän aineistoon käytetään tekstissä seuraavia viittauksia: ”Kotimaiset sijoittajat 2008”, ”Ulkomaiset sijoittajat 2008”, ”Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008”, ”Liiketilankäyttäjät 2007”, ”Toimistotilankäyttäjät 2007” ja ”Kunnan viranomaiset 2007”. Seuraavissa luvuissa kerrotaan edellä esitetyillä menetelmillä ja aineistolla saadut tulokset. Luku kolme kertoo toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla löydettyistä

toimitilamarkkinoiden muutosvoimista. Luku neljä kuvaa tulevaisuuspyörien kautta muutosvoimien mahdollisia tulevaisuudenvaikutuksia erityisesti pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla. Luku viisi käsittelee toimitilamarkkinoiden eri osapuolten toimitilapreferenssejä ja niistä muodostettuja toivottuja tulevaisuuskuvia.

3 Toimitilamarkkinoiden toimintaympäristön muutosvoimat

Tämä luku kertoo toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla löydetystä toimitilamarkkinoiden muutosvoimista ja niiden ilmenemisestä. Toimintaympäristön muutosten tarkastelu perustui erilaisiin lähteisiin, joista kerrotaan tarkemmin luvussa kaksi. Tässä luvussa esiteltävät muutosvoimat on jaoteltu yhdeksään luokkaan käsittelemensä aihepiirien mukaan. Nämä yhdeksän muutosvoimaluokkaa ovat: globalisaatio, toiminnan optimointi, erilaistuminen, teknologia mahdollistajana, kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, ympäristöpaine, turvallisuus sekä merkityshakuisuus. Luku käsittelee ensimmäistä tutkimuskysymystä.

3.1 Globalisaatio

Globalisaatio on hyvin voimakas tulevaisuuteen vaikuttava voima, jonka vaikutukset näkyvät yhteiskunnassa laaja-alaisesti. Ennen kaikkea globalisaatio tarkoittaa globaalin liikkuvuuden lisääntymistä, joka ilmenee ihmisten, yritysten, pääomien, raaka-aineiden, tiedon, tuotteiden, ideoiden, aatteiden ja tapojen vaihtuvuutena eri maiden ja kansojen välillä ja joka poistaa vanhoja raja-aitoja. (ks. esim. Suomen Akatemia ja Tekes 2006, s. 6; Kasvio 1999, s. 159; Kuusi & Kampinen 2002, s. 151–153; Mannermaa 2004, s. 219–220; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 61; Mäkelä 2001, s. 74–76; Peltonen 1993, s. 209.) Seuraavaksi tarkastellaan globalisaatio-luokkaan kuuluvia muutosvoimia ja niiden ilmenemistä toimitilamarkkinoilla (ks. kuva 5). Ensin perehdytään yritysten globaaliin sijoittumiseen. Tämän jälkeen tarkastellaan globaaleita toimijoita kuten tilankäyttäjäyrityksiä, työntekijöitä, kiinteistösijoittajia ja palveluntuottajia osana Suomen toimitilamarkkinoita. Lopuksi käsitellään globaalia liikkuvuutta.

3.1.1 Yritysten globaali sijoittuminen

Yritysten toimintakentästä on tullut globaali. Tiukentuva kilpailu pakottaa yrityksiä karsimaan kustannuksistaan ja optimoimaan toimintaansa. Tämän seurauksena yritykset pyrkivät sijoittamaan toimintojaan maantieteellisesti sinne, missä niiden suorittaminen on optimaalisinta. Kustannusten optimoiminen ja tiukentuva kilpailu pakottavat yritykset myös erikoistumaan ja hyödyntämään erikoisosaamisesta saatavia mittakaavaetuja maantieteellisesti laajemmalla alueella. Toisaalta yritykset myös haluavat päästä lähemmäksi asiakkaitaan. Jos kotimarkkinat ovat kooltaan pienet, on asiakaskuntaa yksinkertaisesti lähettävä hakemaan entistä kauempaa. Näin yritys saavuttaa ulkomaille laajentumalla kustannussäästöjen lisäksi myös uusia kasvumahdollisuuksia. Yritysten sijoittumista ei enää määrää kotiseuturakkaus tai tunteet, vaan toimintojen sijoittaminen tehdään liiketoimintaolosuhteiden perusteella. (Ali-Yrkkö 1999, s. 135; Arjas & Häggblom 1993, s. 28; McBlaine & Vrkic 2006, s. 5; McCarty 2006, s. 1; Heikkilä & al. 2000, s. 6; Jakobsson 1993, s. 61; Jääskeläinen ja Lovio 2003, s. 7; Kasvio 1999, s. 160; Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007; Lehti 2005, s. 11; Lillrank 1999, s. 151; Mannermaa 2004, s. 78; Mannermaa 2005, s. 9; Mäkilä 1999, s. 124–126; Naisbitt 1984, s. 67; Suomen Akatemia & Tekes 2006, s. 6–7; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 38; Väyrynen 1999, s. 111; Wires 2008.)

Tekniikan kehittyminen on mahdollistanut globaalin sijoittumisen ja toisaalta myös kiihdyttää sitä. Tietotekniikka ja tietoliikenneyhteydet mahdollistavat monien töiden siirtämisen lähes minne vain maapallolla ja yrityksen eri puolille maailmaa hajaantuneen toiminnan hoitamisen reaaliaikaisesti (Heinonen et al. 2004, s. 39; Lehti 2005, s. 11; Mäkilä 1999, s. 124; Valtioneuvoston kanslia 2005,

s. 38). Kuljetusetäisyydet ovat menettäneet merkitystään valonnopeudella tapahtuvassa tuotteiden ja palveluiden jakelussa (Lehti 2005, s. 11). Toisaalta lentoliikenteen kehitys on mahdollistanut globaalin fyysisen liikkuvuuden lisääntymisen.

Kilpailun ollessa tiukkaa, toiminnot halutaan tehdä mahdollisimman kustannus-
tehokkaasti ja siellä, missä niiden suorittamisen edellytykset ovat parhaat mahdolliset. Parhaat edellytykset ovat voineet löytyä oman maan rajojen ulkopuolelta. Toiminnan luonteesta johtuen optimaalinen sijainti tarkoittaa eri yrityksille eri asioita. Jollekin yritykselle tärkeintä on raaka-aineen tai energian saatavuus ja hinta, jollekin korkeasti koulutettu työvoima, kun taas joitakin kiinnostaa lainsäädäntö, joka ei ole turhan tarkka. Maailman pankin tekemästä arviosta pienten ja keskisuurten yritysten toimintaedellytyksistä maailman eri maissa voidaan todeta esimerkiksi se, että irtisanomisen helppous lisää maan yritysystävällisyyttä. Esimerkiksi Portugali ja Honduras ovat menettäneet aikaisemman sijoituksensa yritysystävällisyyslistauksessa työntekijöiden aseman parantamisen vuoksi. (IFC 2009.)

Niin pörssien kautta tehdyt ulkomaiset sijoitukset kuin yritysten tekemät ulkomaiset suorat investoinnit ovat yleistyneet ja yritysten omistusrakenne on kansainvälistynyt kaikissa teollisuusmaissa. (Ali-Yrkkö 1999, s. 131; ks. myös Naibitt 1984, s. 70). Suomi on ollut aktiivinen ulkomaille tehtävien investointien suhteen. Suomeen itseensä on sen sijaan toivottu nykyistä useampia investointeja (Kasvio 1999, s. 171). Suomalaiset itse ovat hakeneet ulkomailta kasvua kotimaassa harjoitetun toiminnan lisäksi eikä pelkästään sitä korvatakseen (ks. Ellilä 2008; Mäkilä 1999, s. 126; Wires 2008). Mielenkiintoista kyllä, suomalaisten yritysten ulkomaille tekemät pääomasijoitukset eivät ole kohdistuneet kaukomaihin siinä mittakaavassa kuin voisi Kiina-ilmion nostattaman keskustelun voimakkuudesta päätellä. Itse asiassa suorien sijoitusten merkittävimmät välittömät kohdemaat Ruotsi, Alankomaat ja Belgia sijaitsevat suhteellisen lähellä Suomea. Vuoden 2006 lopussa EU25-maiden osuus sijoituskannasta oli jopa yli 78 prosenttia. Sitä ei kuitenkaan voida vähätellä, että sekä liikevaihto että työntekijämäärät ovat kasvaneet myös Kiinassa. (Suomen Pankki 2007.)

Yritysten sijoittumisen globalisoituessa niin valtiot, kaupungit kuin yksittäiset alueetkin ovat joutuneet tilanteeseen, jossa niiden houkuttelevuus määrää yritysten sijoittumishalukkuuden. Tämä tarkoittaa sitä, että valtiot, kaupungit ja yksittäiset alueet joutuvat kilpailemaan yrityksistä entistä hanakammin ja houkuttelemaan niitä alueilleen yrittämällä panostaa yritysten toivomiin sijaintikriteereihin. (Jääskeläinen & Lovio 2003, s. 7; Kasvio 1999, s. 161; Mäkilä 1999, s. 124–125.) Yritykset ovat tärkeitä niin valtioille kuin pienemmässä mittakaavassa kunnillekin. Yksittäisen alueen menestymisen kannalta olennaista on se, miten nimenomaisen alueen yritykset ja toimipaikat selviytyvät globaalissa kilpailussa ja miten alue kykenee vetämään puoleensa uusia yrityksiä (Jääskeläinen & Lovio 2003, s. 7). Myös Suomen tulee kyetä houkuttelemaan alueelleen yrityksiä ja toisaalta säilyttämään alueillaan jo ennestään olevia toimijoita. Tämä on Suomelle merkittävä tulevaisuuden haaste, sillä yksi suurimpia globalisaatioon liitettyjä huolia on ollut liiketoiminnan siirtyminen Suomesta ulkomaille ja työpaikkojen merkittävä väheneminen (ks. mm. Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 56; Ilmakunnas et al. 2000; Kasvio 1999, s. 160 & 170; Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007; Suomen Akatemia & Tekes 2006, s. 7; Ulkomaiset sijoittajat 2008; YTV 2001a).

Yritysten ja alueiden menestymistä globalisaatiossa on kuvattu avoimena prosessina, jonka lopputulosta on usein vaikea arvata, sillä se on riippuvainen toiminnan rakenteellisten ehtojen täyttymisen lisäksi talouden toimijoiden omasta päätäväisyydestä, tehdyistä ratkaisuista ja sattumasta. Sekä alueiden että yksittäisten yritysten menestymisen avaimeksi on nähty niiden kyky uudistua. (Jääskeläinen

& Lovio 2003, s. 8.) On arvioitu, että maat ja alueet eivät enää erikoistuisi toimialoittain. Etsittäessä yrityksen sisäisille ja ulkoistetuille toiminnoille parasta mahdollista sijaintia heikentyy maittain tapahtuva klusteroituminen, mutta maat ja alueet voivat sen sijaan erikoistua toiminnoittain ja työtehtävittäin (Pajarinen et al. 2010, s. 15–17.) Luvussa 3.1.2 kerrotaan tarkemmin Suomeen sijoittuneista yrityksistä.

Suurin paine toimintojen siirtämisessä ulkomaille on koskenut tuotannollista toimintaa. Korkean jalostusasteen erikoisosaamista vaativien töiden, tutkimuksen ja tuotekehityksen on toivottu säilyvän Suomessa myös tulevaisuudessa (Kotimaiset sijoittajat 2008; Mannermaa 2004, s. 124–125; Mannermaa 2005, s. 12; Mäkilä 1999, s. 126). Toiseksi tulevaisuuden turvatuksi alaksi on nähty palvelusektori, joka on edelleen suuressa määrin paikkaan sidottua toimintaa, eikä täten näyttäisi olevan helposti siirrettävissä ulos maasta (Mannermaa 2004, s. 125; Soininvaara 1996; S. 11). Toiveista huolimatta pidetään mahdollisena, että tuotannollisen toiminnan lisäksi myös eturivin toiminnot siirtyvät Suomesta ulkomaille (Ali-Yrkkö 2009, s. 6; Kasvio 1999, s. 160 & 171; Pajarinen et al. 2010; s. 7; Pekkarinen et al. 2005, s. 20; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 40; ks. myös Väyrynen 1999, s. 121).

Ensinnäkin Suomen kustannustaso voi muodostua yritysten kannalta liian korkeaksi verrattuna muihin maihin (Kasvio 1999, s. 160 & 171, ks. myös Väyrynen 1999, s. 121). Ulkomaille sijoittumista voi vauhdittaa myös merkittävästi kasvanut maailmanlaajuisen työvoiman tarjonta ja kilpailijamaiden koulutustason jatkuva kehittyminen (Kasvio 1999, s. 160; Pajarinen et al. 2010, s. 11; ks. Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 40; Hanig 2009, s. 81–95). Maailman pankin tekemän arvion mukaan Suomi yltää maailmassa sijalle 16 arvioitaessa maiden yritysystävällisyyttä pienten ja keskisuurten yritysten toimintaedellytyksien kannalta. Suomen sijoitus on huonontunut aikaisemmasta vuodesta. Maailman yritysystävällisimmiksi maiksi on puolestaan arvioitu Singapore, Uusi Seelanti ja Hongkong. Pohjoismaista Tanskalla on paras sijoitus. (IFC 2009.)

Yritysten kansainvälistymisen on arvioitu olevan riippuvainen myös harjoitetun liiketoiminnan luonteesta. Mitä enemmän yrityksillä on korkeaan koulutukseen ja teknologiaan perustuvaa osaamista, sitä todennäköisemmin ne kansainvälistyvät. (Mäkilä 1999, s. 126.) Tämä on varteenotettava seikka, kun otetaan huomioon, että tämä on juuri sen tyyppistä toimintaa, mitä Suomen toimitiloissa toivotaan tulevaisuudessa harjoitettavan. Kehitykselle on myös ominaista, että toiminnot kansainvälistetään aikaisempaa nopeammalla tahdilla. Aikaisemmin ulkomaista tuotantotoimintaa edelsi pitkään jatkunut vientitoiminta. Nykyään jopa tutkimustoimintaa voidaan kansainvälistää jo hyvin varhaisessa vaiheessa. (Ali-Yrkkö 1999, s. 136; Pekkarinen et al. 2005, s. 20)

3.1.2 Tilankäyttäjien kilpailuympäristö ja globalisaatio

Yritysten määrä Suomessa on lisääntynyt tasaisesti vuodesta 1995 lähtien (TEM 2011). Eryityisesti vuosituhatosen toisella puoliskolla nähtiin hyvin voimakkaita kasvun vuosia. Syntyneistä yrityksistä suurin osa on ollut mikroyrityksiä eli alle 10 henkilöä työllistäviä yrityksiä. Mikroyritysten ohella myös muut pk-yritykset ovat saaneet osakseen kasvua. Vuonna 2009 pienenevät Suomessa kuitenkin sekä yritysten määrä että liikevaihto ensimmäisen kerran 2000-luvulla. Eryityisesti liikevaihdon supistuminen oli tuntuva, mutta myös henkilöstömäärä pieneni hieman. (Tilastokeskus 2009b.) Samansuuntainen kehitys on leimannut myös Helsingin seudun kehitystä, jossa yritystoiminta kasvoi nopeasti vuosina 2006–2008 kääntyen kuitenkin laskusuuntaiseksi vuonna 2009 globaalin taloustilanteen siivittämänä. Vuosien 2006 ja 2008 aikana Helsingin seudun yritysten liikevaihto kasvoi noin 16 prosentilla ja toimipaikkojen määrä noin 12 prosentilla. Henkilös-

tömäärien kasvu samaisena aikavälinä jäi sen sijaan noin 8 prosenttiin. Tälle aikavälille oli ominaista nimenomaisesti voimakas pienten yritysten synty. (Kilpeläinen et al. 2011, s. 12.) Suomessa vuonna 2009 yrityksistä 93,4 prosenttia oli mikroyrityksiä (alle 10 työntekijää), 5,5 prosenttia pienyrityksiä (10–49 työntekijää), 0,9 prosenttia keskisuuria yrityksiä (50–249 työntekijää) ja 0,2 prosenttia suuryrityksiä (250 työntekijää tai enemmän) (Tilastokeskus 2009b). Myös pääkaupunkiseudulla valtaosa yrityksistä on mikro- ja pienyrityksiä. Vuonna 2006 vajaa 80 prosenttia pääkaupunkiseudun yrityksistä oli alle viiden hengen yrityksiä. (Laakso et al. 2009.) (ks. pieniin yrityksiin liittyen myös luku 3.2.4 sekä verkottumisen mahdolliset vaikutukset luvusta 4.2.4)

Yritystoiminnan rakenteelliset ominaisuudet kuten toimialajakauma ja alueellinen sijoittuminen muuttuvat suhteellisen hitaasti suhdannevaihteluiden nopeudesta huolimatta (Kilpeläinen et al. 2011, s. 5). Suomesta on kehittynyt palveluyhteiskunta. Viime vuosikymmenien leimallisimpia piirteitä yrityssectorilla on ollut palveluiden ja teknologiateollisuuden nousu. Erityisesti yksityisten palveluiden trendinomainen kasvu näkyy yrityssectorin pitkän aikavälin kehityksessä. (Pajarinen et al. 2010, s. 26). Suomessa vuonna 2009 yrityksistä 18 prosenttia toimi kaupan alalla, rakentamisessa 15 prosenttia, ammatillisissa, tieteellisissä ja teknisissä palveluissa 12 prosenttia, kuljetuksessa, varastoinnissa ja teollisuudessa 18 prosenttia ja muissa palveluissa 36 prosenttia (Tilastokeskus 2009b). Arvioiden mukaan vain noin 10 prosenttia Suomessa tehtävästä työpanoksesta liittyisi suoraan teollisuustuotteiden valmistukseen. Tämä tarkoittaa, että loput 90 prosenttia työpanoksesta kohdistuisi yksityisiin ja julkisiin palvelualoihin tai teollisuuden sisäisiin palvelutehtäviin. (Pajarinen et al. 2010, s. 7.) Itse asiassa useissa teollisuusyrityksissä varsinaisessa tuotannossa olevia työntekijöitä on korkeintaan vain joitakin kymmeniä prosentteja yrityksen henkilöstöstä ja monet yritykset eivät itse tee valmistusta ollenkaan. Rajaa teollisuuden ja palveluiden välille onkin nykyisin vaikea määritellä. (Pajarinen et al. 2010, s. 83–87.) Viime vuosina kasvaneet yritysten toimialat ovat olleet aloja, joilla julkinen sektori on perinteisesti omannut vahvan aseman. Tällaisia toimialoja ovat olleet sosiaali- ja terveystaloudelliset, koulutus sekä muut yhteiskunnalliset ja henkilökohtaiset palvelut. Myös rahoituksen ja liike-elämän palvelujen piirissä yritysten kasvu on ollut merkittävää ja rakentamisen yritysmuotoinen toiminta on kasvanut. Pk-yritykset ja kaupan ala ovat merkittäviä työllistäjiä Suomessa. Pk-yritykset ovat työllistävyytensä lisäksi kansantaloudellisesti tärkeitä tuottaessaan merkittävän osan myös yritysten liikevaihdosta. Vuoden 2009 yritysten liikevaihdosta puolet tuli pk-yritysten toiminnasta. (Tilastokeskus 2009b.)

Suomen yritystoiminnasta merkittävä osa on sijoittunut pääkaupunkiseudulle (Laakso et al. 2009). Erityisesti Helsingin seudun yritystoiminnalle on tyypillistä palvelusektorin suuri osuus ja palvelualojen monipuolisuus. TOL 2008 -toimialaluokituksen pohjalta arvioituna Helsingin seudun yritystoimipaikkojen henkilöstöstä 23 prosenttia kuuluu jalostusaloihin ja 77 prosenttia palvelualoihin. (Kilpeläinen et al. 2011, s. 8.) Erityisesti kaupan toiminta on voimakkaasti keskittynyt Helsingin seudulle. Helsingin seudulle on sijoittunut koko maan kaupan toimialan henkilöstöstä 43 prosenttia. (Kilpeläinen et al. 2011, s. 29.) Tukku- ja vähittäiskauppa onkin Helsingin seudun suurin yksittäinen päätoimiala. Sen piirissä toimii reilu viidesosa Helsingin seudun yritysten henkilöstöstä. Toiseksi suurin päätoimiala on teollisuus, jossa työskentelee 14 prosenttia seudun yritysten henkilöstöstä. Muita seudun suurimpia toimialoja ovat informaatio ja viestintä, kuljetus ja varastointi, ammatillinen tieteellinen ja tekninen toiminta, hallinto ja tukipalvelutoiminta, rakentaminen ja palvelut kotitalouksille. Näillä toimialoilla työskentelee kussakin noin kymmenes seudun henkilöstöstä. Toimipaikkojen koot vaihtelevat toimialoittain. Teollisuuden, energiahuollon, julkisen hallinnon ja pakollisen sosiaalivakuutuksen toimipaikat ovat keskimäärin suuria, kun taas palveluissa kotitalouksille, kiinteistöalan toiminnassa sekä maa-, metsä- ja kala-

taloudessa toimivat yritykset ovat enimmäkseen pienyrityksiä ja toimipaikoiltaan keskimääräisiä pienempiä. (Kilpeläinen et al. 2011, s. 8.) Helsingin seudun avainklustereiksi on nimetty muotoiluintensiiviset alat, tietotekniikka ja sisältötuotanto (ICT), osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut (KIBS), terveys ja hyvinvointi, logistiikka, matkailu, rakentaminen ja kiinteistöpalvelut (Kilpeläinen et al. 2011, s. 20; Laakso et al. 2009).

Suomessa vuonna 2008 yrityksistä 99 prosenttia oli kotimaisia ja vain yksi prosentti ulkomaalaisomisteisia. Tästä huolimatta ulkomaalaisomisteisten yritysten asema on merkittävä, sillä ne ovat kooltaan huomattavasti suurempia kuin kotimaiset yritykset keskimäärin. Ulkomaalaisomisteisissa yrityksissä työskenteli vuonna 2008 15,5 prosenttia kaikkien Suomen yritysten henkilöstöstä. Ne työllistivät keskimäärin 72 työntekijää vastaavan luvun ollessa kotimaisten yritysten keskuudessa neljä. Henkilöstömäärien perusteella ulkomaalaisomisteisten yritysten merkitys oli merkittävin rahoitus- ja vakuutustoiminnassa, informaation ja viestinnän toimialalla, hallinto- ja tukipalvelutoiminnassa sekä kaivosteiminnassa ja louhinnassa. (Tilastokeskus 2008a; ks. myös Pajarinen et al. 2010.)

Vaikka valtaosa yrityksistä onkin kotimaisia, näkyy globalisaation aiheuttama toimijoiden liikehdintä myös Suomessa. Globalisaation myötä toimitiloja käyttävät yritykset ovat kansainvälistyneet myös Suomessa (mm. Aberdeen Property Investors 2007a, s. 18; Kunnanviranomaiset 2008; Liiketilankäyttäjät 2007; Yrjänä 2007). Ulkomaisten yritysten kiinnostus Suomea kohtaan kasvoi maan liitetyttyä Euroopan Unioniin ja EMU:un sekä avattua markkinansa ulkomaisille sijoituksille vuoden 1993 alusta (Vantaan kaupunki 2002, s. 20). Suomeen lipuneet ulkomaiset liikeketjut ovat saapuneet kolmessa eri aallossa. Ensimmäisen aallon tulijat herättivät Suomen kaupan, mutta eivät vielä aiheuttaneet mullistusta. Toisessa aallossa, vuosina 1996 ja 1997 suomalaiset saivat vastaansa ennennäkemättömät kilpailijat kansainvälisten jättiketjujen, Ikean ja H&M:n rantautuessa Suomeen. Ulkomaalaistumisen kolmannessa aallossa Suomeen eivät enää halunneet ulkomailta ainoastaan vaate- ja kenkäketjut, vaan yrityksiä tuli monilta eri aloilta. (Grundström et al. 2001, s. 93–96.) Suomeen tulleiden uusien ulkomaisten yritysten määrä on kasvanut voimakkaasti (Ellilä 2008; Invest in Finland 2008; Kotisalo et al. 2000, s. 37; Liiketilankäyttäjät 2007). Esimerkiksi vuonna 2007 kasvu oli jo merkittävät 46 prosenttia aiempaan vuoteen verrattuna. Uusista ulkomaisista yrityksistä kaksi kolmasosaa on syntynyt yrityskaupan kautta ja niiden merkittävimmät alkuperämaat ovat Ruotsi, Yhdysvallat ja Tanska. (Invest in Finland 2008.)

Ylivoimaisesti suurin toimiala ulkomaisten yritysten keskuudessa oli 2007 edelleen kauppaa- ja palvelusektori, joka kasvoi noin kolmasosalla. Tämän jälkeen merkittävimpiä toimialoja oli tieto- ja viestintäteknologia, jonka osuus jäi noin neljä kertaa pienemmäksi kuin kauppaa- ja palvelusektorin yritysten lukumäärä. Muita Suomeen tulleiden ulkomaisten yritysten toimialoja olivat ympäristöteknologia, terveydenhuoltoteollisuus, kaivosteollisuus sekä metsäklusteri. (Invest in Finland 2008.) Etenkin kaupan puolella sekä ulkomaisten yritysten lukumäärän että markkinaosuuden uskotaan kasvavan tulevaisuudessa edelleen (Ellilä 2008; Kotisalo et al. 2000, s. 37; Liiketilankäyttäjät 2007; Peltola 2007, Peltola 2008). Markkinakehityksen arviointia pidetään kuitenkin aiempaa vaikeampana, sillä uusia ulkomaisia ketjuja voidaan odottaa syntyvän periaatteessa mille alalle tahansa (Wires 2008).

Ulkomaisten yritysten tulo Suomen markkinoille on ennen kaikkea lisännyt kilpailua. Esimerkiksi vähittäiskaupassa ulkomaiset ketjut ovat ensinnäkin monipuolistaneet valikoimia ja alentaneet hintatasoa. Kansainväliset toimijat ovat toisaalta myös piristäneet kaupankäyntiä ja täten vaikuttaneet positiivisesti kokonaisuudessaan edustamansa alan myyntiin. (Ellilä 2008; Grundström et al. 2001,

s. 93–98; Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä 1996, s. 16; Kotisalo et al. 2000, s. 23; Laakso & Kilpeläinen 2007, s. 13; Suomen Akatemia & Tekes 2006, s. 7; Wires 2008.)

Yritysten lisäksi myös työvoiman arvioidaan kansainvälistyvän tulevaisuudessa Suomessa (Kunnan viranomaiset 2007 & Lith 2007). Tavoitteeksi on asetettu koulutettujen osaajien houkuttelevuus Suomeen (mm. Tulevaisuusvaliokunta 2001; Valtioneuvoston kanslia 2005). Tähän ei ole kuitenkaan onnistuttu. Suomeen on pääasiassa tullut ulkomailta niin sanottuja keikkatyöläisiä pysyvän työvoiman sijaan eikä maahanmuuton päämotiivina ole useinkaan ollut itse työ. Kokonaismaahanmuutosta pysyväisluonteisen työperäisen maahanmuuton osuus on ollut vain noin 5–10 prosenttia. Ylipäätään Suomeen muuttaneiden työllistäminen on koettu haasteelliseksi tehtäväksi. (Forsander 2004, s. 28–29; Lith 2007; Nieminen 1999, s. 77; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 40.) Suomalaisissa yrityksissä ja organisaatioissa on yleisesti ottaen vähän ulkomaalaistaustaisia työntekijöitä, mutta heidän edustuksensa näkyy voimakkaasti erityisesti matalapalkkaisilla palvelualoilla, joille he ovat keskittyneet. Syiksi ulkomaalaisten vähään määrään asiantuntijatehtävissä Suomessa on ehdotettu esimerkiksi Suomen nuorta ikää maahanmuuttomaana, ulkopuolisten työntekijöiden tarpeen vähäisyyttä muun muassa suomalaisten naisten työelämäaktiivisuudesta johtuen sekä asenneilmapiirin negatiivisuutta. (Forsander 2004, s. 30–33.)

Suomen on usein toivottu erottuvan joukosta niin sanottuna korkeamman toimintojen sijaintimaana ja tietoyhteiskuntamaana. Tämä liitetään aivopääoman eli osaavan työvoiman saatavuuteen. Kuten sanottiin Suomeen ei ole onnistuttu saamaan ulkomailta toivotussa määrin koulutettuja osaajia yritysten työvoimaksi. Eräänä keinona tällaisen työvoiman houkuttelussa on nähty osaajia houkuttelevan elinympäristön ja asuinolojen tarjoaminen. On kuulunut moitteita esimerkiksi siitä, että suomalainen asumisentaso ei olisi ollut tarpeeksi hyvä vaativille ulkomaalaisille. (Kunnanviranomaiset 2008; ks. myös Hyvärinen 1999.) Selvältä näyttää ainakin se, että ulkomaiset osaajat eivät ole tähän mennessä halunneet tulla Suomeen sankoin joukoin, oli syy sitten mikä hyvänsä.

Ulkomaalaiset yritykset ulkomaalaisine omistajineen ovat tuoneet Suomen toimintamarkkinoille mukanaan uudenlaisia toimintatapoja (mm. Hiltunen et al. 2005, s. 13; KTI 2007, s. 26; Kotimaiset sijoittajat 2008; Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008). Vaikka tilankäyttäjyryitysten ei ole koettu vaikuttaneen suomalaisiin markkinakäytäntöihin yhtä voimakkaasti verrattuna kansainvälisiin sijoittajiin, on toimintaympäristössä tapahtunut joitain muutoksia (Kotimaiset sijoittajat 2008; Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008). Esimerkiksi joitain Suomessa vakiintuneita markkinakäytäntöjä, kuten toimitilojen vuokrasopimuksiin liittyviä ehtoja, on jouduttu ajoittain muuttamaan kansainvälisten toimijoiden tahdosta (KTI 2007, s. 34). Useassa maassa toimiva yritys voi vaatia, että kaikissa sijaintimaissa noudatetaan samanlaisia päämääriä ja ehtoja. Nämä yrityksen yhteiset päämäärät ja ehdot voivat koskea myös erilaisia toimitiloihin liittyviä asioita, kuten esimerkiksi tilojen vuokrauskäytäntöjä. Suuria ongelmia tästä ei ole toistaiseksi ilmennyt, sillä ulkomaiset yritykset ovat suostuneet myös maassa maan tavalla -käytäntöön ainakin osittain. Esimerkiksi ympäristöasioihin liittyvissä asioissa kansainvälisten tilankäyttäjien on kuitenkin arvioitu olevan kotimaisia kollegoitaan tarkempia ja haluttomampia joustamaan. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008.)

Toimitilojen ja yritysten omistuksen kansainvälistyessä sijoittumista ja tilankäyttöä Suomessa koskeva päätöksentekoprosessi ja päätäntävalta on voinut siirtyä ulkomaille esimerkiksi emoyhtiöön keskitetyksi tehtäväksi. Ennen asioista päätettiin paikallisemmin, mutta nyt päätöksenteko on siirtynyt kauemmaksi varsinaisesta tilankäyttäjistä. (Kotimaiset sijoittajat 2008; ks. myös Jääskeläinen & Lovio

2003, s. 102.) Päätöksenteon siirtyminen kauemmas varsinaisesta tilakäyttäjistä on myös vaikuttanut päätöksentekoprosessien byrokratisoitumiseen. Suomessa toimivat tilankäyttäjät voivat joutua perustelevaan ja hakemaan lopullisen päätöksen esimerkiksi toimitilan vuokrasopimukseen organisaatiostaan itseään korkeammilta tahoilta ulkomailta, jolloin paikalliset päätökset eivät välttämättä ole enää mahdollisia. Tämä on usein tarkoittanut prosessien keston pidentymistä ja monimutkaistumista, mikä on näkynyt esimerkiksi vuokrasopimuksen laatimisprosessien keston pituudessa. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008; ks. myös Jääskeläinen & Lovio 2003, s. 102.) Yritysten omistusrakenteen kansainvälistyminen on ylipäänsä aiheuttanut tilankäyttäjien keskuudessa epävarmuutta (Toimistotilankäyttäjät 2007).

3.1.3 Kiinteistösijoittamisen globalisaatio

Globalisaation myötä myös kiinteistösijoittajien liikkuvuus yli rajojen on lisääntynyt. Ulkomaisia toimijoita on tullut Suomeen ja vastaavasti kotimaiset toimijat haluavat laajentaa reviiiriään oman maan ulkopuolelle (ks. esim. KTI 2009b; Kotimaiset sijoittajat 2008). Ensimmäinen ulkomaalainen sijoitus tehtiin Suomeen 1998. Suomen kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen lähti tosissaan käyntiin vasta 2002, jolloin kansainväliset kiinteistösijoittajat saapuivat Suomen markkinoille selvästi aikaisempaa suuremmalla joukolla (Hiltunen et al. 2005, s. 13; ks. myös KTI, 2009c, s. 26; Laatikainen 2007). Tämän jälkeen kansainvälisten sijoittajien määrä Suomen markkinoilla on kasvanut edelleen. Erityisesti vuodet 2006 ja 2007 olivat aktiivista kansainvälistymisen aikaa. Nykyisin markkinoilla toimii noin 70 kansainvälistä sijoittajaa (KTI 2009b, s. 26). Suomessa toimivat kansainväliset sijoittajat ovat hyvin moninainen ryhmä erilaisine strategioineen ja käytäntöineen. Osa sijoittajista on perustanut Suomeen oman toimistonsa, kun taas osa toimii yhteistyössä kotimaisten toimijoiden kanssa. Suomeen tulleet kansainväliset sijoittajat ovat kaiken kaikkiaan olleet hyvin aktiivisia toimijoita. (ks. esim. KTI 2008a.)

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden arvioidaan muuttuneen pysyvästi globaaliksi, vaikka sijoittajat vaihtuvat (Kotimaiset sijoittajat 2008). Uusien kansainvälisten sijoittajien tulo markkinoille on toistaiseksi laantunut talouden turbulenttisuuden vuoksi. Vuoden 2008 aikana markkinoille tuli vain muutama uusi toimija. (KTI 2009b, s. 26.) Vuosien 2007 ja 2008 vaihteessa ulkomaisten sijoittajien profiiliin arvioitiin alkaneen muuttua siten, että suurimmat, korkealla velkarahalla toimivat opportunistiset sijoittajat korvautuivat konservatiivisemmilla sijoittajilla (KTI 2009b, s. 27; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Näyttää toisin sanoen siltä, että ulkomaiset sijoittajat ovat joka tapauksessa pysyvä elementti pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla (Kotimaiset sijoittajat 2008). Suomen toimitilamarkkinoiden likvidiyden lisääntyminen on kaiken kaikkiaan lisännyt ulkomaisten sijoittajien kiinnostusta Suomen markkinoihin edelleen luottamuksen parantumisen ja riskin pienentymisen kautta (Falkenbach & Toivonen 2010).

Aikaisemmin Suomen kiinteistömarkkinoilla toimi pieni ja hyvin toisensa tunteva paikallisten toimijoiden joukko. Markkinoiden kansainvälistyminen muutti tilanteen täysin. Nykyisin markkinoilla toimii paljon aiempaa suurempi määrä toimijoita, jotka eivät ole toisilleen samalla tavalla tuttuja kuin ennen. Toimijoiden määrän voimakas kasvu on ennen kaikkea vähentänyt yksittäisten toimijoiden merkitystä. Aikaisemmin esimerkiksi tuottovaatimukset päätettiin yhdessä toimijoiden kesken, kun taas kansainvälistymisen myötä tämä tehtävä on siirtynyt markkinavoimien määräämäksi. Pääsääntöisesti kansainvälisten toimijoiden tulo Suomen markkinoille on koettu erittäin positiivisena. Kansainvälisten toimijoiden määrän kasvu on ennen kaikkea lisännyt Suomen toimitilamarkkinoiden aktiivisuutta. Kaupankäynti on lisääntynyt ja suuriakin kohteita voidaan ostaa ja myydä, kun potentiaalisten ostajien määrän kasvu on parantanut likviditeettiä ja

pienentänyt poistumisriskiä. Toisaalta voidaan nähdä, että kansainvälisten sijoittajien tulo Suomen markkinoille on tiukentanut kilpailua ja asettanut kotimaiset sijoittajat uudenlaiseen, aiempaa haastavampaan markkinatilanteeseen. Kotimaiset sijoittajat kokivat jäävänsä markkinoiden kansainvälistymisen alkupuolella usein kilpailussa alakyteen, kun hinnat nousivat ja velkarahalla sijoittaneet ulkomaiset sijoittajat pystyivät tekemään sijoituksia alhaisilla tuottovaatimuksilla. Etenkin suuret suorat transaktiot koettiin kotimaisten sijoittajien piirissä haasteellisiksi. (Falkenbach & Toivonen 2010; Kotimaiset sijoittajat 2008.)

Muuttuneesta markkinatilanteesta ja tiukentuneesta kilpailusta selvittääkseen kotimaiset sijoittajat joutuivat muuttamaan sijoitusstrategioitaan hintojen noustessa kansainvälisten sijoittajien painaessa tuottovaatimuksia alas. Vaikeutuneessa markkinatilanteessa kotimaiset toimijat ryhtyivät etsimään uusia sijoittamistapoja. Kiinteistökohteita ryhdyttiin rakentamaan itse, etsittiin erilaisia kehityskohteita, sijoituskohteita haettiin maantieteellisesti laajemmalla alueella ja myös vaikeisiin ongelma-kohteisiin tartuttiin. Uudet sijoitusalueet eivät välttämättä olleet aikaisemminkaan sijoitusmielessä huonoja alueita, mutta niille ei ollut tarvinnut aikaisemmin mennä yksinkertaisesti siksi, koska toimintaa voitiin harjoittaa hyvällä menestyksellä tutummillakin alueilla. Tiukka markkinatilanne pakotti kotimaiset sijoittajat ennen kaikkea laajentamaan omaa toimintakenttäänsä. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Toisaalta markkinoilla päästiin näkemään myös ulkomaalaisen sijoituskysynnän siirtyvän aikaisempaa vaikeampiin kehityskohteisiin prime-kohteiden tuottojen laskemisen myötä (Ulkomaiset sijoittajat 2008).

Globalisaation myötä Suomi ja pääkaupunkiseutu ovat tulleet osaksi globaalia taloutta. Tämä tarkoittaa, että globaalissa taloudessa tapahtuvat muutokset heijastuvat myös Suomen tilanteeseen. Viimeaikaiset kansainvälisen talouden vaikeudet ja kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden kriisiytyminen ovat näkyneet myös Suomen kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistökauppojen ja -hankkeiden rahoituksen saatavuus on heikentynyt ja rahoituksen hinta noussut. (KTI 2008a, s. 2; ks. myös Catella Property Group 2009, s. 4; Economist 2009a; Fried 2010; Jones Lang LaSalle 2010.) Kiinteistökauppojen määrät ja hinnat ovat kääntyneet Suomessa laskuun (KTI 2008b, s. 2). Vuonna 2008 kiinteistökauppojen volyymi laski vuoden 2007 kuuden miljardin euron tasosta neljään miljardiin euroon. Vuoden 2009 aikana kauppa jatkoi laskuaan jo alle kahteen miljardiin euroon. Samalla aikavälillä myös kiinteistöjen kokonaistuotot kääntyivät laskuun vuoden 2007 reilusta kymmenestä prosentista vuoden 2009 alle viiteen prosenttiin. (KTI 2010a, s. 3–4; ks. myös Economist 2009b.) Tuottovaatimuksia nostattivat rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen, riskipreemioiden nousu ja hiljentyneet sijoituskysyntä. Kehityksen seurauksena kaikkein velkavetoisimpien sijoittajien toimintamahdollisuudet markkinoilla ovat vaikeutuneet ja omaa pääomaa painottavien sijoittajien asema korostunut. (KTI 2008b, s. 2; ks. myös Economist 2009b.) Ulkomaiset sijoittajat ovat jäädyttäneet toimintansa lähes täysin ja markkinoilla on muutoinkin käyty kauppaa hyvin vähän (KTI 2009c, s. 2). Kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden ongelmat ovat olleet omiaan vahvistamaan suomalaisten toimijoiden kilpailukykyä ja laajan talletuspohjan omaavien pohjoismaisten pankkien asemaa kiinteistöjen rahoittajina (Catella Property Group 2008, s. 3).

Kaupankäynnin hiljentymisen rinnalla myös toimitilojen vuokraaminen on vaikeutunut. Catella Property Groupin ja KTI:n mukaan Helsingin seudun toimistojen vajaakäyttöasteet olivat vuosituhaten alussa noin yhden prosentin luokkaa, kun taas vuoden 2009 toisella neljänneksellä vastaava luku oli reilut kymmenen prosenttia. Toimistojen vajaakäytön arvioitiin kasvaneen vuoden aikana noin 40 prosenttia. Esimerkiksi Aviapoliksen alueella vajaakäyttö oli noussut vuoden aikana lähes olemattomasta 11 prosenttiin. Myös toimistojen vuokrakehitys nähtiin laskusuuntaisena. Vaikeutuneessa markkinatilanteessa liiketilat ovat kyyneleet pitämään toimistoja paremmin puoliaan. (KTI 2009d, s. 10–11; ks. myös Catella

Property Group 2009, s. 5–7; Economist 2009b; Rubinsohn 2009.) Vaikeutuneessa markkinatilanteessa kiinteistösijoittajien mielenkiinnon kohteeksi ovat erityisesti nousseet vuokratassavirran pysyvyys ja varmuus vajaakäytön uhatessa etenkin toimistomarkkinoilla. Parhaimman sijainnin omaavat kohteet houkuttelevat sijoittajia eniten. (Economist 2011; KTI 2009c, s. 5.) Syksyllä 2009 pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen arvioitiin olevan selvästi laskusuunnassa. Uusia toimitilahankkeita ei juurikaan aloitettu, mutta peruskorjaushankkeet saivat osakseen suosiota. (Catella Property Group 2009, s. 7; KTI 2009d, s. 7.) Vuonna 2010 toimistojen vajaakäytöstä huolimatta markkinoilla päätettiin kuitenkin aloittaa uusia toimistohankkeita, joista merkittävä osa on joko peruskorjaus- tai laajennushankkeita (KTI 2010b, s. 8). Kaiken kaikkiaan kiinteistömarkkinoiden odotettiin toipuvan vaikeuksista hiljalleen (ks. esim. Economist 2009b; Jones Lang LaSalle 2010a; 2010b; KTI 2010a; 2010b; 2011; Catella Property Group 2009, s. 3).

Yksi merkittävimpiä kiinteistösijoittamisen kansainvälistymisen vaikutuksia kiinteistömarkkinoilla on ollut epäsuoran sijoittamisen kasvu. Tämä kiinteistöjen arvopaperistuminen on kehittynyt erityyppisten kiinteistöinstrumenttien muodossa. Ne toimivat joko niin sanottuina listaamattomina kiinteistöinstrumentteina, julkisesti noteerattuina kiinteistösijoitusyhtiöinä tai erityisen sääntelyn piiriin kuuluvina listattuina kiinteistörahastoina. (Hiltunen et al. 2005, s. 14.) Kotimaisten sijoittajien tekemät sijoitukset ulkomaille ovat olleet pääosin epäsuoria sijoituksia. Kansainvälisten sijoitusten ohella myös kotimaassa on tehty epäsuoria sijoituksia. Kotimaisten sijoittajien (2008) mukaan epäsuorista sijoituksista tuli kotimaisille sijoittajille uusi selviytymiskeino kilpailtaessa vaikeutuneessa markkinatilanteessa ulkomaisten toimijoiden rinnalla. Epäsuora sijoittaminen mahdollisti vieraan pääoman avulla tapahtuvan velkavivuttamisen monille perinteisille suomalaisille sijoittajille, joilla ei aikaisemmin ollut mahdollisuutta hyödyntää toiminnassaan vierasta pääomaa vastaavalla tavalla. Tämä puolestaan mahdollisti sen, että kotimaiset toimijat pystyvät kilpailemaan samoilla markkinoilla velkapääomaa käyttävien rahastosijoittajien kanssa. Toistaiseksi suuri osa kotimaisten sijoittajien tekemistä sijoituksista on vielä suoria sijoituksia. Erilaisia sijoitusrahastoja koetaan kuitenkin olevan paljon tarjolla. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Viime vuosina sekä listaamattomien että listattujen rahastojen markkinat ovat kasvaneet nopeasti (Hiltunen et al. 2005, s. 14). Myös tulevaisuudessa epäsuoran sijoittamisen suosion uskotaan jatkavan kasvuaan niin ulkomaille kuin kotimaassakin samalla, kun suoran sijoittamisen osuus pienenee (Kotimaiset sijoittajat 2008; Ulkomaiset sijoittajat 2008; ks. myös KTI 2009b, s. 22.)

Ulkomaisten sijoittajien tulo Suomeen on yhdenmukaistanut markkinakäytäntöjä Suomen ja eri maiden välillä ja siten edelleen helpottanut ulkomaisten toimijoiden tuloa Suomeen (Falkenbach & Toivonen). Samalla tavoin kotimaisten toimijoiden menoa ulkomaille helpottavat globalisaation myötä tutuiksi tulleet kansainväliset kaupankäyntitavat ja toimijat. Toisaalta globalisaation mukanaan tuoma kilpailu on tehnyt joillekin toimijoille välttämättömäksi toimintojen laajentamisen myös ulkomaille. Suomesta ei nimittäin välttämättä enää löydy tarpeeksi sijoituskohteita kaikille tai sellaisia kohteita, jotka sopisivat riittävän hyvin valittuun sijoitusstrategiaan. Ulkomaalaisten sijoittajien Suomeen tulo on ehkä osittain myös tunnetasolla rohkaisut suomalaisia ottamaan ulkomaisista kollegoista mallia ja ryhtymään rajat ylittävään sijoitustoimintaan. Sijoittamalla ulkomaille kotimaiset sijoittajat hakevat ensisijaisesti hajautusetuja. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Tavoitteena on pienentää riskiä ja parantaa likviditeettiä (Viitanen et al. 2003, s. 12).

Muiden ulkomaisten tavoin myös kansainväliset kiinteistösijoittajat ovat tuoneet Suomen markkinoille omia toimintatapojaan. Suomalaiset toimijat ovat saaneet tutustua uudenlaisiin kansainvälisiin kaupankäyntitapoihin. Niitä ovat muun

muassa erilaisten palvelujen kuten neuvonantajien aiempaa yleisempi käyttö ja laajemmat kaupankäyntimenettelyt. Uusiin kaupankäyntitapoihin kuuluvat esimerkiksi huutokauppanenettelyt, erilaiset selvitysprosessit kuten due diligence -selvitykset ja kaiken kaikkiaan aiempaa laajemmat kaupankäyntidokumentit. Prosessien monimutkaistuminen on vaikuttanut toimitilamarkkinoiden palvelusektorin kysyntään ja toisaalta lisännyt kaupankäynnistä aiheutuvia kuluja. Kokeusten mukaan Suomen toimitilamarkkinoiden kansainvälistyminen on kehittänyt niin sijoittajien kuin palveluntuottajienkin toimintatapoja ennen kaikkea aiempaa systemaattisempaan ja ammattimaisempaan suuntaan. Lisäksi kansainvälistymisen myötä kaupankäyntikieleksi on tullut vähintäänkin kirjallisissa yhteyksissä englanti. (Falkenbach & Toivonen 2010; Kotimaiset sijoittajat 2008; Laatikainen 2007.)

Kiinteistösisjoitustuottojen laskiessa on toivottu, että uudet sijoitusinstrumentit pitäisivät kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta yllä Suomen markkinoihin. Suomalaiset sijoittajat näkevät esimerkiksi REIT-rakenteen tärkeänä muun muassa tästä syystä. Suomen REIT-lainsäädäntö ei kuitenkaan ole kehittynyt kotimaisten sijoittajien toivomalla tavalla. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Ulkomaiset sijoittajat eivät sen sijaan korosta REIT-järjestelmän tärkeyttä. He eivät esimerkiksi usko, että nimenomaisesti REIT-rakenteen saatavuus houkuttelisi sijoittamaan joillekin tietyille markkinoille. Sijoittajien vaakakupissa painavat muut tekijät REIT-järjestelmän olemassaoloa enemmän. (Ulkomaiset sijoittajat 2008.)

3.1.4 Globaalit palveluntuottajat

Sijoittajien lisäksi myös kiinteistöalan palvelusektori kansainvälistyy nopeasti. Suomalaisilla kiinteistöpalvelumarkkinoilla toimi muutamia vuosia sitten vain lähinnä kotimaisia yrityksiä, joista varsinkin asiantuntijapalveluja tarjonneet yritykset olivat pääosin hyvin pieniä yksiköitä. (Hiltunen et al. 2005, s. 13–14.) Kansainväliset sijoittajat ja heidän Suomen markkinoille tuomansa uudet kaupankäyntitavat ovat lisänneet erilaisten palveluntuottajien käyttöä. Esimerkiksi neuvonantajien palveluita hyödynnetään yleisesti sekä myyjän ja ostajan että vuokranantajan ja vuokralaisen puolella. Lisäksi palveluiden kasvaneet laatuvaatimukset ovat kehittäneet palvelumarkkinoita aiempaa ammattimaiseen suuntaan. (Falkenbach & Toivonen 2010; KTI 2009b, s. 28; Koskisto 2010, s. 39; Kotimaiset sijoittajat 2008; Laatikainen 2007.) Kansainvälisten sijoittajien ohella myös suurten kiinteistösisjoittajien halu organisoida kiinteistöjen hallintaansa uudelleen on ollut omiaan lisäämään manageerauspalvelujen kysyntää ja tarjontaa (KTI 2009b, s. 28).

Kasvava kysyntä palvelusektorilla on lisännyt palveluntuottajien määrää. Suomeen on rantautunut kehityksen innoittamana useita globaalisti toimivia kiinteistöpalveluyrityksiä (Hiltunen et al. 2005, s. 13–14). Palvelutarjonta on monipuolistunut. Esimerkiksi ammattimaisia kiinteistöomaisuuden hoitopalveluja ja kiinteistökohteen johtamispalveluja ryhdyttiin tarjoamaan Suomen markkinoilla laajasti 2000-luvun alussa. Ne mahdollistivat aiemmin sijoittajien itse hoitamien manageeraus- ja vuokralaishallintatoimintojen ulkoistamisen. Nykyisin Suomen kiinteistömarkkinoilla toimii kiinteistösisjoitusjohtamista ja kiinteistökohteen johtamista tuottavien yrityksiensä lisäksi monia muitakin palveluntuottajia, kuten neuvonantajia, kiinteistöarvioijia sekä transaktiopalveluja tarjoavia tahoja. (KTI 2009b, s. 28–29.)

Kansainvälisten sijoittajien lisäessä markkinoiden aktiivisuutta palveluntuottajien kysyntä on äitynyt ajoittain jopa niin kiihkeäksi, että palveluntarjoajista on syntynyt suoranaista pulaa. Esimerkiksi neuvonantajien puute on saattanut ajoittain estää joiltakin toimijoilta jopa kaupankäyntiin osallistumisen. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Laatikainen 2007). Kysynnän ollessa voimakasta myös huonompi-

tasoisille palveluntuottajille on riittänyt kysyntää ja markkinoilla toimivat palveluntarjoajat ovat rauhassa saaneet eriytyä toisistaan (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Tällä hetkellä markkinoilla toimiviin palveluntuottajiin kuuluu erikokoisia niin perinteisiä kotimaisia kuin ulkomaisia toimijoitakin. Jotkut markkinoilla toimivista palveluntuottajista ovat keskittyneet vain tietyn palvelun tarjoamiseen, kun taas toisten tavoitteena on tarjota mahdollisimman laaja palveluvalikoima. (KTI 2009b, s. 28–29.)

Kiinteistöjen rahoitus on perinteisesti suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla järjestetty kotimaisten pankkien kautta. Viime vuosien aikana kiinteistörahoitusmarkkinoille on tullut useita uusia toimijoita kuten esimerkiksi kansainvälisiä kiinteistörahoitukseen erikoistuneita pankkeja. Markkinavolyymien kasvun ja uusien markkinatoimijoiden tulon myötä myös erilaisten rahoitusinstrumenttien tarjonta on kasvanut voimakkaasti. Toisaalta taloudellisen tilanteen heikentyminen on näkynyt rahoituksen saatavuudessa toimitilamarkkinoilla ja kansainvälisiä rahoittajia on vetäytynyt Suomen markkinoilta. (KTI 2009b, s. 30.)

3.1.5 Globaali liikkuvuus

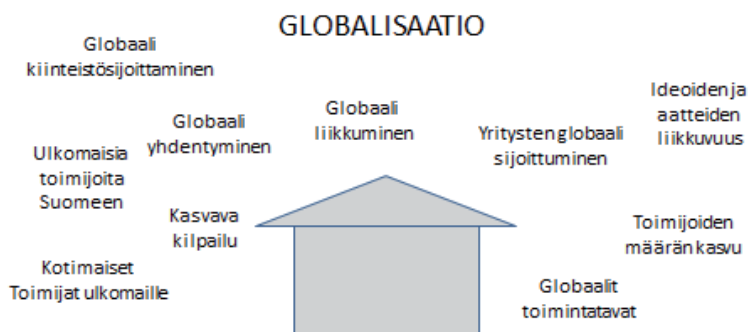
Kansainvälistymiskehityksen myötä ihmisten välisen asioimisen sopimus pohjaisen esteiden arvioidaan purkautuvan vähitellen. Esimerkiksi vapaakauppasopimukset, taloudellinen yhdentymisen ja erilaisten standardien harmonisoiminen tekevät asioimisesta aiempaa helpompaa. Yhteisenä kielenä toimii englanti ja kommunikaatioprotokolla muodostuu webbi-teknologiasta. Informaatiotekniikan kehityksen ja globalisaation voidaan todeta ruokkivan toisen toisiaan. Kun ihmiset ovat tekemisissä toistensa kanssa, he haluavat tehdä kanssakäymisestä tekniikan avulla mahdollisimman helppoa. Mitä helpompaa kommunikaatiosta toisaalta tulee, sitä enemmän halutaan yhteydessä olla. (Lillrank 1999, s. 140–141.) Näin ollen globalisaatio ei tarkoita vain tuote- ja rahavirtojen kasvua ja monipuolistumista, vaan myös ihmisten ja tiedon liikkuvuudessa tapahtuvaa vallankumousta, joka on seurausta teknologisesta muutoksesta (Väyrynen 1999, s. 113; ks. myös Naisbitt 1984, s. 57; Naisbit & Aburdene 1990, s. 114).

Kansainvälinen liikkuvuus ja toisaalta myös tietotekninen kehitys levittävät toimijoiden tietoisuuteen uusia tapoja, aatteita, ideoita ja ilmiöitä nopeasti ympäri maailman. Monet asiat saavat vaikutteita ulkomailta. Elämäntyylit kansainvälistyvät ja yleismaailmallistuvat (Naisbit & Aburdene 1990, s. 114). Esimerkiksi Suomessa harjoitettu arkkitehtuuri ja kaupunkisuunnittelu ovat saaneet uusia ulkomaalaisia vaikutteita erilaisten kansainvälisten aluesuunnittelukilpailujen ja ulkomaisten suunnittelijoiden kautta (Kunnan viranomaiset 2007). Kehitys tekee toimintaympäristöstä aikaisempaa monipuolisemman, mutta samalla se myös muovaa maailmasta yhtenäisempää. Globalisaation yhdentävä vaikutus voidaan havaita niin taloudellisissa, poliittisissa kuin myös kulttuurisissa yhteyksissä. Eri-laiset tavat yhdenmukaistuvat ja sulautuvat yhteen. (Ali-Yrkkö 1999, s. 137; Hietanen et al. 2002, s. 418; Hiltunen et al. 2005, s. 14 & 39–40; Väyrynen 1999, s. 114–119.)

Tiedonsiirtotekniikoiden ohella ihmisten fyysinen matkustaminen on kasvanut valtavasti ja maantieteelliset raja-aidat ovat hälvenneet (Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 61; Naisbit & Aburdene 1990, s. 114; Väyrynen 1999, s. 113). Nopea tapa liikkua globaalisti on lentäminen. Lentoliikenteen kehitys on siivittänyt globaalia liikkuvuutta voimakkaasti (ks. Naisbitt 1984, s. 57). Sen suosion uskotaan jatkavan kasvuaan myös tulevaisuudessa ja globaalin liikkuvuuden ja kanssakäymisen lisääntyvän niin työ- kuin vapaa-ajallakin. (Kunnan viranomaiset 2007; Mannermaa 2005, s. 13; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 62; Pantzar 1999, s. 267; YTV 2001b, s. 79.) Työelämässä työn sijoittuminen ja rajojen yli lisääntynyt yhteistyö eri puolille maapalloa lisäävät tarvetta liikkua globaalisti (ks. Korpela

1993, s. 109). Jo nyt yritysten kansainvälistymisen seuraukset näkyvät työntekijöiden globaalin liikkumisen yleistymisenä. TEK:n työmarkkinatutkimuksen mukaan jopa 64 prosenttia työntekijöistä matkustaa ulkomailla. Kotimaassa tapahtuvia työmatkoja on enää vain hieman enemmän kuin työmatkoja ulkomaille (Cankar 2007, s. 35).

Arvioiden mukaan lentokentät ja hyvät lentoyhteydet ovat hyvin tärkeitä niin Suomelle kuin pääkaupunkiseudullekin (vrt. Vartiainen 1999, s. 103; Lipponen & Peltomäki 2007, s. 3–4). Lentokentät vetävät puoleensa yritystoimintaa ja synnyttävät uutta liiketoimintaa ja työpaikkoja. Ymmärrettävästi lentokenttäalueiden kehitys ja toiminnan aktiivisuus on nähty positiivisena tekijänä koko sijaintialueensa, sijaintikuntansa tai sijaintivaltionsa tulevaisuudelle (mm. Green 2007, s. 110; Vantaan kaupunki 2005, s. 3). Suomi on rakentanut itselleen asemaa hyvien lentoyhteyksien keskipisteenä. Tämä asema nähdään erittäin merkittävänä tekijänä koko pääkaupunkiseudun tulevaisuuden menestykselle, sillä se estää Suomea jäämästä globaalista maailmasta syrjään. (Kunnan viranomaiset 2007.)



Globalisaatio näkyy yritysten, pääomien, ihmisten ja aatteiden liikkuvuutena yli rajojen. Yritykset hakevat tiukentuvassa kilpailutilanteessa liiketoiminnalleen optimaalisia olosuhteita globaalisti. Myös Suomeen saapuu uusia ulkomaisia toimijoita niin tilanomistajiksi kuin tilankäyttäjiksi. Toisaalta suomalaiset toimijat pyrkivät myös yli rajojen. Ulkomaiset toimijat tuovat Suomeen uusia toimintatapoja. Toimintatavat globalisoituvat ja yhdentyvät.

Kuva 5: Globalisaation ilmeneminen toimintaympäristössä

3.2 Toiminnan optimointi

Globalisaatio tuo mukanaan uusia toimijoita ja lisää kilpailua. Seuraavaksi tarkastellaan tiukentuvan kilpailun ilmenemistä toimintaympäristössä toiminnan optimoinnin kautta. Ensinnäkin perehdytään toimitilojen ja työntekijöiden merkitykseen kasvavan kilpailun ilmapiirissä. Tämän jälkeen tarkastellaan erikoistumista ja verkottumista keinona selvitä kilpailusta. Lopuksi käsitellään resurssia, jota ei voida lisätä, vaan ainoastaan tehostaa. Tämä resurssi on aika. Tässä luvussa esitellyt muutovoimat ja niiden ilmeneminen kiteytetään kuvassa 7.

3.2.1 Toimitilakustannusten leikkaus

Kilpailun kiristytessä yritykset haluavat maksimoida kaikista tuotannontekijöistä saatavissa olevat hyödyt ja minimoida niistä aiheutuvat kulut. Globalisaation yhteydessä keskusteltiin siitä, kuinka yritykset etsivät niille optimaalisia olosuhteita ja pyrkivät sijoittumaan niiden perässä. Esimerkiksi Suomessa on huolta aiheuttanut liiketoiminnan siirtyminen Suomesta alhaisen kustannustason ja halpatyövoimaa tarjoaviin maihin. Myös toimitilat ovat yritykselle menoerä, jolla on merkittäviä vaikutuksia yrityksen tulokseen niistä aiheutuvien kulujen sekä niihin sitoutuneen pääoman kautta. Kiinteistökulut ovat yritykselle yleensä henkilöstökulujen jälkeen suurin kiinteä kuluerä (Olkkonen et al. 1997).

Toimitilojen kustannusvaikutuksista huolimatta yrityksissä ei ole täysin tiedostettu toimitilojen aiheuttamia kustannuksia. On esimerkiksi arvioitu, että kokeneidenkin yritysjohtajien keskuudessa vallitsee epätietoisuutta siitä, kuinka suuri osa yrityksen omaisuudesta on loppujen lopuksi sidottuna kiinteistöihin tai kuinka suuri vuosittainen kiinteistöbudjetti ylipäänsä on (Wolody 2006, s. 6). Kilpailun tiukentuessa yritykset ovat joutuneet yhä radikaalimpien kustannusleikkauksien eteen ja ryhtyneet seuraamaan omien suoritustensa tehokuutta entistä tarkemmin (McCarty 2006, s. 1). Tällöin muiden organisaation toimintojen tavoin myös toimitilat on haastettu suoriutumaan tehtävästään entistä tehokkaammin ja pienemmillä kustannuksilla (McBlaine & Vrkic 2006, s. 6–7). 2000-luvulla yritykset ovat joutuneet aggressiivisesti tavoittelemaan leikkauksia myös toimitilakustannuksissaan ja onnistuneet asettamisissaan haasteissaan hyvin. Kustannusleikkausten onnistuminen on osoittanut yrityksille konkreettisesti toimitilojen kustannusvaikutukset sekä sen, että toimitilakustannuksia leikkaamalla voidaan yritykselle aiheutuvia kuluja pienentää merkittävästi ja täten suoraan vaikuttaa yrityksen taloudelliseen tulokseen. (Wolody 2006, s. 1; ks. myös KTI 2009b, s. 27.)

Yritys voi pienentää toimitilakustannuksiaan yksinkertaisesti sijoittumalla kustannuksiltaan edullisimpiin toimitiloihin tai vähentämällä käyttämänsä tilan määrää. Tehokkaaksi keinoksi leikata toimitilakustannuksia on nähty tilankäytön tehostaminen. (Hernon 2004; Knapp 2006; Kotisalo et al. 2000, s. 37; Lahtinen 2005; Törmänen 2005; Wolody 2006, s. 9.) Työn luonteen muuttuminen liikkuvaksi on tuonut yrityksille uusia mahdollisuuksia vaikuttaa tilankäyttöjärjestelyihin. Teknisen kehityksen mahdollistamien uusien työskentelytapojen myötä ihmiset voivat työskennellä perinteisen toimiston sijaan lähes missä tahansa. Tämä tarkoittaa sitä, että varsinaisessa työpaikassa ei välttämättä edes tarvita työpistettä jokaiselle työntekijälle, vaan työntekijät jakavat keskenään erilaisia tiloja. Tämä mahdollistaa toimitilojen käytön tehostamisen, tilankäyttökustannusten pienentämisen ja liiketoiminnan tuottavuuden parantamisen. (McBlaine & Vrkic 2006, s. 7; Manninen 2005; Törmänen 2005.) Yrityksen tilankäyttöä voidaan tehostaa useilla erilaisilla menetelmillä, kuten esimerkiksi jaetuilla työpisteillä, ryhmätyöskentelytiloilla, etätyöskentelyllä, satelliitti- ja virtuaalitoimistoilla (ks. mm. Fawcett & Chadswick 2007; Kärkäs 2001, s. 82; Lahtinen 2005; NCC 2007a).

Perinteisesti yritykset ovat yksinkertaisesti joko omistaneet tai vuokranneet käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen hankkimiseksi on nykyisin tarjolla monia erilaisia rahoitusvaihtoehtoja (KTI 2009b, s. 30; Wolody 2006, s. 6; ks. myös Heikkilä et al. 2000, s. 39). (ks. kuva 6) Erilaisten omistus- ja rahoitusratkaisujen avulla yritykset voivat tavoitella kiinteistöihin sitoutuneen pääoman vapauttamista. Tällöin yritysten tase kevenee ja kiinteistöistä vapautuva pääoma voidaan käyttää yritysten ydinliiketoiminnassa. (Heikkilä et al. 2000, s. 39; Hiltunen et al. 2005, s. 55; Kärkäs 2001, s. 81; Louko 2006). Yritykset ovat olleet entistä halukkaampia keskittymään ydinliiketoimintaansa ja vapauttamaan pääomia nimenomaisesti

tähän tarkoitukseen. Esimerkiksi toimitilojen käyttäjät ovat ulkoistaneet kasvavassa määrin tilojen omistuksen lisäksi myös erilaisia tiloihin liittyviä palveluita kuten siivousta, vartiointia ja catering -palveluita. (Kotimaiset sijoittajat 2008; KTI 2009b, s. 27; Ulkomaiset sijoittajat 2008.)

Taserahoitus	Omistus
	Vieras pääoma/ Arvopaperistaminen
Taseen ulkopuolinen rahoitus	Strukturoidut rahoitusratkaisut/ Synteettiset vuokrajärjestelyt
	Epäsuorat instrumentit/ Joint venture
	Yhtiöittäminen/ Listautuminen
	Myynti- ja takaisinvuokraus
	Yksityisrahoitusmallit

Kuva 6: Taserahoitus ja taseen ulkopuolinen rahoitus (soveltaen Wolody 2006, s. 6.)

Ulkoistamiskehitys on tuonut markkinoille uusia omistusjärjestelyjä ja sijoitusmahdollisuuksia. Ne puolestaan ovat tarjonneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia nimenomaan kiinteistönomistukseen ja kiinteistöpalveluihin erikoistuneille yrityksille sekä mahdollisuuksia tuotteistaa kyseiset toiminnot omiksi konseptikseen (Heikkilä et al. 2000, s. 6& 39; Lillrank 1999, s. 149). Sijoittajien leirissä odotetaan mielenkiinnolla yksityisen sektorin lisäksi julkisen sektorin ulkoistuksia tulevaisuudessa (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Toimintojen ulkoistaminen ei ole aina sujunut ongelmitta ja ajoittain on katsottu parhaaksi palauttaa ulkoistettu toiminto takaisin talonsisäisesti tehtäväksi (KTI 2009b, s. 22; Kotimaiset sijoittajat 2008; Laatikainen 2007, s. 60; Pajarinen et al. 2010, s. 17).

3.2.2 Resurssien hyödyntäminen

Vaikka toimitila nähdään resurssina, jonka aiheuttamat kustannukset ja siihen sitoutunut pääoma halutaan minimoida, on myös toimitilan positiiviset vaikutukset yritysten piirissä ryhdytty tiedostamaan aikaisempaa paremmin. Toimitilojen avulla voidaan ennen kaikkea tukea liiketoiminnan suorittamista ja vaikuttaa työntekijöiden tuottavuuteen. Hyvä toimitila tunnistaa tilankäyttäjien tarpeet ja osaa myös vastata niihin. Tämä tarkoittaa, että toimitilan avulla voidaan tukea kaikkia erilaisia yrityksen harjoittamia työmuotoja aina tiimityöskentelystä keskittymistä vaativiin yksilösuorituksiin asti. Myös toimitiloissa käytetty tekniikka auttaa tehostamaan ja helpottamaan liiketoiminnan sujuvuutta. (Haynes 2007; Heikkilä et al. 2000, s. 5; Martin & Black 2006; NCC 2007a; Wolody 2006, s. 8–9; Wyon 2002, s. 3.)

Työympäristön tulee myös stimuloida työntekijöiden luovuutta ja innovaatioiden syntyä sekä tukea tiedon kulkua. Työympäristön avulla voidaan tehostaa työn tuottavuutta vaikuttamalla positiivisesti työntekijöiden asenteisiin ja motivaatioon. Mieluinen työympäristö parantaa työntekijöiden jaksamista, työssä viihtyvyyttä ja vastaavasti vähentää työvoiman vaihtuvuutta. Myös terveydellisiin tekijöihin kuten työn ergonomiaan, toimitiloissa käytettyjen rakennusmateriaalien allergisoivuuteen ja sisäilman laatuun on arvioiden mukaan syytä kiinnittää huomiota, sillä ne vaikuttavat työntekijöiden työtehoon ja sen säilyvyyteen. (ks.

esim. Heikkilä et al. 2000 s. 5 & 28; Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 36; Mikkonen-Young 2005, s. 53; Wolody 2006, s. 8.)

Edellä kerrottiin siitä, kuinka toimitilojen avulla voidaan optimoida niissä harjoitetun toiminnan tuottavuutta. Työympäristössä tämä tarkoittaa, että yrityksen toimitilojen tulee edesauttaa työntekijöiden tuottavuutta. Ensimmäinen askel tähän suuntaan on kuitenkin se, että tiloissa toimivat työntekijät ovat alunalkujaankin oikeanlaisia. Seuraavaksi kuvataan henkilöstöresurssin merkitystä toimintaympäristössä.

Maatalousyhteiskunnan aikaan keskeisiä tuotannontekijöitä olivat luonnon tarjoamat tuotannontekijät kuten maa ja luonnonvarat. Teollisessa yhteiskunnassa maan suhteellinen rooli siirtyi teollisen työn, aineellisten raaka-aineiden ja pääoman tieltä. Tietoyhteiskunta-ajalle sen sijaan ominaisia tuotannontekijöitä ovat tieto ja osaaminen eli niin sanottu aivopääoma. (Mannermaa 1998, s. 23; ks. myös Lehti 2005, s. 11.) Teknistyminen edellyttää toimijoilta uusia taitoja käyttäen uusia laitteita ja palveluita. Tietomäärät lisääntyvät ja osaamisvaatimukset kasvavat. Työn vaativuuden kasvaessa työntekijöille asetetaan entistä kovempia paineita. Esimerkiksi tietoteknisestä osaamisesta on tullut hyvin olennainen, jopa välttämätön edellytys työelämässä menestymisen kannalta. Globaali kilpailu puolestaan edellyttää, että toimijat pystyvät kehittämään jatkuvasti uusia teknisiä innovaatioita. Kehitys on yksinkertaisesti kulkenut siihen suuntaan, että korkeaa osaamistasoa vaativat työpaikat ovat lisääntyneet nopeasti suhteessa alhaisen ammattitaidon työpaikkojen määrään ja ammattitaitoisella työvoimalla on kasvavassa määrin kysyntää. (Mäkilä 1999, s. 124; Naisbitt 1984, s. 5, 47 & 78.)

Hyvästä koulutuksesta on tullut työelämän perusedellytys, mutta se ei enää yksistään riitä. Työntekijöille asetettavat osaamisvaatimukset kasvavat koko ajan, kun tietoyhteiskunnassa menestyminen edellyttää jatkuvaa oppimista, opitun päivittämistä ja kykyä soveltaa opittua opittavien tietojen ja taitojen määrän koko ajan kasvaessa ja hankitun ammattitaidon vanhetessa muuttuvassa maailmassa nopeassa tahdissa. (Heinonen 1995, s. 117; Kasvio 1999, s. 157 & 164; Kivinen ja Rinne 1993, s. 93–108; Kuusi 1999, s. 180; Naisbitt 1984, s. 32; Pantzar 1999, s. 267; Peltonen 1993, s. 214–215; Rubin 1999, s. 349.) Ammasteista ja koulutuksesta tulee kaiken kaikkiaan monipuolisempia, kun perusosaamista kasvatetaan opettelemalla jatkuvasti uusia taitoja. Monet toiminnot vaativat ihmisiltä monipuolista ja kokonaisvaltaista ymmärtämistä. Tämä näkyy työelämässä, jossa työntekijöiltä vaaditaan yhä suurempien kokonaisuusien monipuolista ymmärtämistä oman rajatun työnkuvan tuntemisen sijaan. Niin sanottujen rutiiniammattien uskotaan kuolevan ja korvautuvan uusilla luovuutta ja innovaatiokykyä vaativilla ammateilla. (Mikkonen-Young 2005, s. 67; Peltonen 1993, s. 214–215&234; Routti 1993, s. 277.) Kehityksen myötä työstä tulee haastavampaa, mutta toisaalta myös kiinnostavampaa. Myös työntekijöiden välinen kilpailu hyvistä työtilaisuuksista kasvaa, kun työntekijöille asetetaan entistä tavoitteellisempia tulosvaatimuksia. (Kasvio 1999, s. 164.)

Kehitys näyttää johtavan siihen, että tulevaisuudessa koulutuksen ja osaamisen merkitys korostuvat. Osaamisen uskotaan vaikuttavan jopa kokonaisten valtioiden kilpailukykyyn ja olevan täten myös Suomen tulevaisuuden kehityskulussa hyvin merkittävä tekijä. Toimintaympäristön muuttuessa ja työntekijöille asetettavien vaatimusten kasvaessa yritykset ryhtyvät havittelemaan itselleen yhä osavampaa työvoimaa ja ovat siitä yhä enemmän riippuvaisia. (Arjas & Häggblom 1993, s. 30; Ekholm 2001, s. 55–56; Heinonen et al. 2004, s. 39; Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 34–36; Kasvio 1999, s. 169; Kauhanen & Lyytinen 2003, s. 36; Kirvelä 1999, s. 315; Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007; Kuusi 1999, s. 176; Mannermaa 1993b, s. 135; Mikkonen-Young 2005, s. 67; Mäkilä 1999, s. 124–125; Naisbitt 1984, s. 5; Peltonen 1993, s. 214;

Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 67.)

Yritysten ohella myös valtiot ja alueet ovat riippuvaisia osaajia havittelevista yrityksistä ja hyvätuloisista osaajista jo sellaisinaan. Yritykset ovat kaupungeille ja valtioille tärkeitä ensisijaisesti siitä syystä, että ne tuovat oman verotuksensa ja työntekijöidensä verotuksen kautta sijaintialueelleen toivottuja tuloja. Toisaalta alueella asuvat, osaavat ja hyvin ansaitsevat työntekijät synnyttävät alueelle voimakkaan kulutuskysynnän, jonka houkuttelemisena yhä uudet yritykset sijoittuvat alueelle. Kun alueella sijaitsee osaavaa työvoimaa arvostavia yrityksiä, syntyy alueen asukkaiden keskuudessa tilanteen innoittamana kasvava halu kouluttautua ja panostaa yhä enemmän omaan osaamiseensa, mikä taas omalta osaltaan kerryttää positiivisia seurausvaikutuksia. (Toulemonde 2006, s. 433.) Näin ollen on ymmärrettävää, että valtiot, kaupungit ja alueet yrittävät houkutellessaan yrityksiä alueilleen panostamalla osaavan työvoiman saatavuuteen (Mikkonen-Young 2005, s. 67).

Suomen tulevaisuuden kilpailukyvyyn säilyttämisen kannalta on arvioitu olevan olennaista, että Suomi jo ensisijaisesti maana huolehtisi osaavan työvoiman saatavuudesta. Suomessa on kansainvälisten vertailujen perusteella tehty suuria julkisrahoitteisia investointeja koulutukseen sekä tutkimus- ja kehittämistoimintaan. Koulutusjärjestelmään tehdyistä panostuksista huolimatta osaamisen siirtymisen tehokkuus koulutuksesta työelämään ja työllistäväksi kasvuksi ei ole kuitenkaan ollut aivan toivotunlaista. Karkeat vertailut maiden ja toimialojen kesken eivät ole suoraan paljastaneet, miksi osaamisinvestointien vaikutukset ovat olleet erilaisia. (Kuusi 1999, s. 176–178; Valtioneuvostonkanslia 2005, s. 39.) Joka tapauksessa koulutusjärjestelmä nähdään olennaisena tekijänä kilpailtaessa yritysten sijoittumisesta ja korkean tason työpaikoista myös tulevaisuudessa (Kasvio 1999, s. 171; Kotimaiset sijoittajat 2008; Ulkomaiset sijoittajat 2008; ks. myös Mikkonen-Young 2005, s. 67). On kuitenkin hyvä huomata, että tutkimustoimintaan ja koulutukseen tehtävien panostusten seuraukset näkyvät vasta pitkän ajan kuluttua eikä tähän haasteeseen ole olemassa nopeita ratkaisuja. Esimerkiksi 1990-luvulla tehdyt oikeasuuntaiset panostukset tulevat näkymään kansakunnan sivistystasossa ja kansainvälisessä kilpailukyvyssä vasta vuoden 2020 aikoihin. (Kuusi 1999, s. 176; Mannermaa 1993b, s. 136.)

Merkillepantavaa on, että ulkomailla väestön koulutustaso kohoaa jatkuvasti. Esimerkiksi Intiassa sadattuhannet intialaiset osallistuvat joka vuosi Indian Institutes of Technology (IIT) yliopiston pääsykokeeseen. Vuonna 2008 pääsykokeisiin osallistui yli 300 000 intialaista, joista ainoastaan kaksi hakijaa sadasta hyväksyttiin. Osallistujat voivat valmistautua kyseiseen pääsykokeeseen jopa 18 tuntia päivässä, sillä opiskelupaikan saaminen merkitsee Intiassa koko perheelle mahdollisuutta parempaan elämään ja pakotietä köyhyydestä. Ulkomailla panostetaan myös valtiotasolla koulutuksen kehittämiseen. Esimerkiksi Intian hallitus kasvatti vuonna 2009 opetukseen varattua budjettia 20 prosentilla edellisvuoteen verrattuna. (Hanig 2009, s. 81–95.) Muu maailma nähdään varteenotettavana kilpailijana myös osaavan työvoiman tarjoamisen kannalta ja näin ollen otollisena sijoittumispaikkana korkeamman osaamisen toimintoille tulevaisuudessa (Kotimaiset sijoittajat 2008). (vrt. luku 3.1.1 Globaali sijoittuminen ja yritysten omistusrakenteen kansainvälistyminen.)

3.2.3 Ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen

On arvioitu, että samalla reviiirillä ei voi olla kahta täysin samalla tavalla toimeen tulevaa eliölajia. Varteenotettavia keinoja selviytyä kilpailusta voivat olla erikoistuminen omassa toiminnassa tai verkottuminen yhteen toisten toimijoiden kanssa. Erikoistumisella voidaan tarkoittaa johonkin tiettyyn teknologiaan, tuottee-

seen tai asiakassegmenttiin keskittymistä ja tällä tavoin uuden, oman reviirin raivaamista. Yritys voi tavoitella itselleen laajemmalla maantieteelliseltä alueelta aiempaa tarkemman ja hienovireisemmin määritellyn reviirin ja sovitaa tuotteensa täsmällisesti suunnitellun kohderyhmän tarpeita vastaaviksi. (Lillrank 1999, s. 151–152.) Erikoistuminen rajaa yrityksen harjoittaman toiminnan tiettyihin raameihin, mutta luo toisaalta mahdollisuuden keskittyä tiettyyn toimintaan. Täten erikoistumisen seurauksena voidaan saavuttaa sellaista erikoisosaamista, jota muilla kilpailijoilla ei ole. (ks. esim. Wikipedia 2008.)

Kuten muualla yritysmaailmassa myös toimitilamarkkinoilla tapahtuu erikoistumista. Markkinoilla esiintyvät toimijat keskittyvät ja erikoistuvat harjoittamaan kasvavassa määrin kukin omaa ydinliiketoimintaansa. Tilankäyttäjäyritykset ulkoistavat esimerkiksi toimitilojen omistusta ja kiinteistösijoittajat omaisuudenhoitoon liittyviä toimintoja. Kiinteistöpalveluja tarjoavat toimijat voivat puolestaan erikoistua hoitamaan muiden toimijoiden ulkoistamia tehtäviä.

Myös liiketilapuolella erikoistumiskehitys on nähty olennaisena kilpailukeinona (von Hertzen 2007; Liiketilankäyttäjät 2007). Yksittäisten liikkeiden lisäksi myös kokonaiset kauppapaikat voivat erikoistua. Esimerkiksi kauppakeskukset erikoistuvat tiettyjen, tarkasti valittujen kohderyhmien palvelemiseen ja pyrkivät tällä tavoin erilaistumaan muista kauppakeskuksista. (Jaakola 2006, s. 10; Liiketilankäyttäjät 2007; Yrjänä 2007.) Kauppakeskus voi esimerkiksi olla elämyskeskus, keskustojen kohtaamispaikka, paikalliskeskus, sujuvan arjen kumppani tai jopa niche-keskus, joka keskittyy pelkästään yhteen, hyvin rajattuun alaan tai teemaan. Kauppakeskusten luonne muodostetaan toisin sanoen sen perusteella, miten ja minkälaisiin kuluttajan tarpeisiin niiden halutaan vastaavan. (Citycon 2007, s. 27; NCC 2007c; ks. myös NCC 2007b.)

Toimijoiden ja rakennusten lisäksi myös kokonaiset alueet erikoistuvat. Alueet voivat erikoistua johonkin tiettyyn liiketoiminta-alaan, jolloin niistä tulee niin sanottuja klustereita, erikoistuneita keskittymiä. Alueet voivat periaatteessa profiloitua myös tietyn imagon omaaviksi alueiksi, jolloin niissä sijaitsevien toimijoiden liiketoiminta-ala voi poiketa toisistaan, mutta niiden synnyttämä mielikuva on kuitenkin yhtenäinen. Tietyn alue- tai kiinteistöimagon on todettu ohjaavan kohteeseen sijoittumaan tietynlaisia toimijoita (Törmänen 2005). Sijaitsemalla lähellä toisiaan yritykset voivat saavuttaa erilaisia synergiaetuja. Klustereihin voi pyrkiä sekä varsinaista yhteistyötä tekeviä toimijoita että myös toisiaan periaatteessa vastaan kilpailevia yrityksiä. (ks. esim. Mäkilä 1999, s. 126; Woodward et al. 2006, s. 30; ks. toimijoiden kasaantumisesta myös luku 3.5.1.) On kuitenkin myös esitetty, että toimijoiden fyysisen sijainnin läheisyys ei välttämättä vielä itsessään takaa verkottumiselta yleisesti odotettuja positiivisia seurauksia (ks. esim. Capello & Morrison 2009). Erikoistuminen on toisaalta myös keino erottua muista alueista (vrt. luku 3.3.2 Imagon korostuminen).

Joidenkin toimijoiden on erityisesti havaittu viihtyvän toistensa läheisyydessä. Esimerkiksi korkean teknologian yritykset, jotkin kaupan alan toimijat sekä koulutus- ja tutkimustoiminta näyttävät tavoittelevan usein toisia saman alan toimijoita läheisyyteensä. Pääkaupunkiseudulla on esimerkiksi saatu todistaa kaupan alalla sisustusbuumin innoittamana huonekalu-, remontointi- ja sisustusalan toimijoiden keskittymistä yhteen. (Heikkilä et al. 2000, s. 23; Kotimaiset sijoittajat 2008; Liiketilankäyttäjät 2007; Mäkilä 1999, s. 125.) Helsingin seudun erityisiksi avainklustereiksi on nimetty muotoiluintensiiviset alat, tietotekniikka ja sisältötuotanto (ICT), osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut (KIBS), terveys ja hyvinvointi, logistiikka, matkailu, rakentaminen ja kiinteistöpalvelut (Kilpeläinen et al. 2011, s. 20; Laakso et al. 2009). Pääkaupunkiseudulle on tiedostetusti suunniteltu ja toteutettu erilaisia erikoistuneita keskittymiä. Esimerkiksi Helsingin Pasilasta on suunnitteilla digiajan Piilaakso eli digitaalisia sisältöjä ja palve-

luita kehittävien ja hyödyntävien yritysten keskittymä. VR:n vanhan konepajan alueelle ideoidaan luovan kulttuurin keskittymää. (Mönttinen 2005; Salmela 2004; ks. myös Rönkä et al. 2004, s. 16.) Mielenkiintoista on havaita, että erikoistuminen on mahdollista niin pienessä kuin suurenmassakin mittakaavassa. Sen lisäksi, että pienet yksittäiset toimitila-alueet tai tilankäyttäjyritykset voivat erikoistua tiettyyn toimintaan, voi suuressa mittakaavassa tarkasteltuna koko Suomi maana erikoistua määrättyyn konseptiin. Se voi keskittyä tuottamaan esimerkiksi kalliita, mutta puhtaita luomutuotteita massatuotteiden sijaan tai toimimaan sijaintipaikkana korkean teknologian yrityksille ja kehitystoiminnalle. (ks. esim. Siltala 1993, s. 286.)

Vaikka alueiden erikoistumista ja klusteroitumista tapahtuu ja niihin voidaan kannustaakin, ei tarjonnan silti haluta muuttuvan liian yksipuoliseksi, vaan päinvastoin alueiden tarjonnan monipuolisuus koetaan rikkautena. Klusteroituminen voi tapahtua markkinajohteisesti yritysten hakeutuessa toistensa läheisyyteen. Julkinen valta voi edistää alueiden profiloitumista tai tarpeelliseksi katsoessaan pyrkiä sen myös estämään. Toimitila-alueilla on nähty tärkeänä ennen kaikkea monipuolisuuden säilyminen ja liian yksipuolistumisen välttäminen myös tulevaisuudessa. (Kunnan viranomaiset 2007.) Esimerkiksi kaavoituksen avulla julkinen valta voi ja on nimenomaan halunnut lisätä ja tukea toimintojen sekoittumista. Tavoitteena on, että eri toiminnot kuten asuminen, työ, virkistys ja palvelut lomittuisivat keskenään ja tiloja voitaisiin käyttää monipuolisesti eri toimintoihin. (Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 60 & 141; Mannermaa 2005, s. 23; vrt. Kotisalo et al. 2000, s. 19.) Esimerkiksi nukkumalähiöihin pyritään saamaan lisää toimintoja sallimalla toimitilojen sijoittaminen myös asuintalojen alakertoihin tai muihin asumiselle sopiviin tiloihin (Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 141). Tiedepuistoissa halutaan vastaavasti yhdistää sekä työntekoa, tutkimusta, opiskelua, korkeatasoista asumista, kulttuuria että palveluita (Ekelund 2005, s. 12). Alueiden monipuolinen kehittäminen yhdistelemällä asuntoja, toimitiloja, julkisia sekä kaupallisia palveluita yhteen pelaaviksi kokonaisuuksiksi on nähty oivaksi keinoksi uusien alueiden vetovoimaisuuden luomisen ohella myös vanhanaikaiseksi käyneiden alueiden elvyttämiseen (NCC 2007b).

Erikoistumisen rinnalla eräs vaihtoehto yrittää selviytyä tiukentuvasta kilpailusta on siis fuusioituminen yhteen toisten toimijoiden kanssa aikaisempaa suuremman yksikön muodostamiseksi. On arvioitu, että tulevaisuus tuo mukanaan entistä suurempia yritysjettejä ja toisaalta myös usean yksittäisen toimijan yhteen liittoutumia ja kumppanuussuhteita. Pääkaupunkiseudulla valtaosa yrityksistä on mikro- ja pienyrityksiä. Vuonna 2006 vajaa 80 prosenttia pääkaupunkiseudun yrityksistä oli alle viiden hengen yrityksiä. (Laakso et al. 2009, s. 19.) Pieniä yrityksiä myös syntyy lisää ja yrittäjyys saa suosiota (Kilpeläinen et al. 2011, s. 12.) Myös ulkoistamis- ja erikoistumiskehitys ovat tuoneet mukanaan kasvavan määrän pieniä yrityksiä, jotka pyrkivät kovan kilpailun keskellä verkottumaan toisten pienyritysten, suuryritysten tai asiakkaidensa kanssa. Verkottuminen on niille olennainen kilpailukeino, sillä sen avulla ne pääsevät tavoittelemaan suuryritysten tavoin mittakaavahyötyjä ja kilpailuetuja esimerkiksi markkinoinnissa ja jakelussa. (Heikkilä et al. 2000, s. 41; Lillrank 1999, s. 151.) Globalisaatio verkottaa keskenään toimijoita maantieteellisten rajojen yli (ks. luku 3.1). Teknologinen kehitys on puolestaan mukana helpottamassa sekä kotimaista että globaalia verkottumiskehitystä (ks. luvut 3.1 ja 3.4).

Ketjuuntumisesta on tullut esimerkiksi monen pienen lähikaupan kannattavuusriske. (Kotisalo et al. 2000, s. 27 & 42; ks. myös Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä 1996.) Kuten muissakin pohjoismaissa, myös Suomessa päivittäistavara-kauppa on hyvin ketjuuntunutta. Yleisesti ottaen on hyvin tyypillistä, että kolme suurinta ketjua hallitsee koko markkinaa. Suomessa kahden suurimman päivit-

täistavaraketjun markkinaosuus oli 2007 noin 75 prosenttia ja kolmen suurimman ryhmittymän osuus noin 87 prosenttia. (Einarsson 2008.)

Verkottuminen yhteen kasvattaa toimijoiden kokoa. Toisaalta myös toimitilojen fyysinen koko näyttyy varteenotettavana kilpailukeinona. Suurten toimitilakeskittymien uskotaan kestävän tiukentuvassa kilpailussa pieniä kanssasisariaan paremmin. (Liiketilankäyttäjät 2007; Rontu 2006, s. 4–5.) Esimerkiksi Helsingissä toimitilarakentaminen on painottunut nimenomaisesti suuriin kiinteistökomplekseihin (Lindblom 2004, s. 71). Myös päivittäistavara-kaupassa liikkeiden koot ovat olleet kasvusuuntaisia ja markkinaosuuksien kasvu on suuntautunut nimenomaisesti kohti suurehkoja yksiköitä (Kotisalo et al. 2000, s. 10, 27 & 50; ks. myös Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä 1996). Businessparkkien ohella Suomeen on rakennettu innokkaasti etenkin kauppakeskuksia (KTI 2007, s. 31).

3.2.4 Aika rajallisena resurssina

Koveneva kilpailu vaatii toimintojen jatkuvaa tehostamista. Kustannuksia leikataan, mikä edelleen vaatii lisää tehokkuutta jäljelle jääviltä resursseilta. Toiminnot yritetään suorittaa entistä nopeammin ja useita kiireellisiä töitä joudutaan tekemään samanaikaisesti. Toisaalta ihmisten elämän monipuolistuessa, aika on jaettava yhä useampien toimintojen ja roolien kesken. Kehityksen seurauksena ollaan tilanteessa, jossa ihminen elää jatkuvan kiireen alaisena. Nopeudesta on kehittynyt elintärkeä ominaisuus lähes kaikkialla, niin töissä kuin vapaa-ajallakin. (Ekholm 2001, s. 43; Kamppinen 2001, s. 18; Kerttula 2004; Lahervuori 2007.) Kiire on levittänyt lonkeronsa ja uhkaa tiukentaa otettaan tulevaisuudessa.

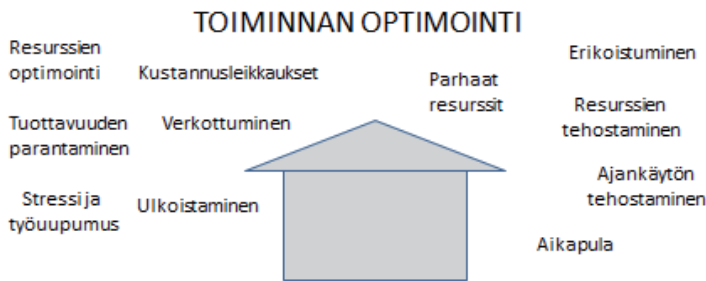
Tutkimustulosten perusteella ihmisten kokema kiire on lisääntynyt jatkuvasti vuoden 1977 jälkeen (Tilastokeskus 2004; ks. myös Kerttula 2004). Työn kiireellisyys, aikapaineiden kasvu sekä ylittöiden yleistymisen kuormittavat käytännössä kaikkia toimialoja ja ammattiryhmiä. Erityisesti tietotyöläisiä ja korkeasti koulutettuja vaivaavat keskimääräistä pidemmät työpäivät ja työn henkinen raskaus. (Pöyriä 2002, s. 65; Nätti & Anttila 2002, s. 79.) IT-ammattilaisista jopa 88 prosenttia ilmoittaa tekevänsä ylittöitä. Lukua on pidetty poikkeuksellisen suurena. (Härmä et al. 2002, s. 117.)

Kiire itsessään nähdään eräänlaisena statussymbolina, joka määrittelee ihmisen merkityksen yhteiskunnalle. Pahimmassa tapauksessa työpäivien pidentyminen ja pyrkimys jatkuvaan uudistumiseen ja tulokunnan parantamiseen ruokkii ympärilleen vaarallista sankarikulttia. Toisin sanoen taloudellinen menestyminen on mittari, jonka varjopuolena näkyvät loppuun palaneet työntekijät. (Ekholm 2001, s. 25 & 41; Gershuny 2004; Kamppinen 2001, s. 19; Pöyriä 2002, s. 65; Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 4). Vaikka kiireen aiheuttamien haittojen kokemukset ovat hieman lieventyneet, on pelko työuupumuksesta lisääntynyt (Kerttula 2004). Esimerkiksi IT-ammattilaisen terveyttä heikentävät erityisesti henkiseen hyvinvointiin liittyvät tekijät (Kivistö & Kalimo 2002, s. 104). Kiire ja muut työelämän kielteiset vaikutukset, kuten epävarmuus ja odottamattomat muutokset aiheuttavat muun muassa univaiveuksia jo kolmannekselle naisista ja yli neljännekselle miehistä. Erityisesti ylemmillä toimihenkilöillä esiintyy stressioireita ja työuupumuksen pelkoa keskimääräistä enemmän. (Kerttula 2004.) Lisäksi korkeasti koulutetuista työntekijöistä yli puolet kertoo perheessään olevan ainakin ajoittain ristiriitoja työajoista, kotityöstä ja omasta ajasta (Nätti & Anttila 2002, s. 79).

Kovan kilpailun, kiireen ja tehostumisen ilmapiirissä työntekijöiden hyvinvointi on uhattuna. Vaikka työhyvinvoinnista puhutaan paljon, merkitsee raha yritysten vaakakupissa loppujen lopuksi usein työntekijöiden hyvinvointia enemmän. Yri-

tyksiä on kritisoitu nimenomaan haluttomuudesta panostaa taloudellisesti työntekijöiden sosiaalisen ympäristön parantamiseen, vaikka esimerkiksi kalliita koneinvestointeja tehdään ilman sen vankempia perusteita (ks. esim. Antila 2007). Työntekijöiden ja työyhteisöjen jaksamisesta tulisi kuitenkin huolehtia (Pöyriä 2002, s. 65).

Kun työpaineet ovat kovat, työntekijät tarvitsevat entistä enemmän vapaa-aikaa palautumiseen. Vapaa-ajan ja kiireen määrä ovat kuitenkin kehittyneet eri väestöryhmissä eri tavoin. Väestön keskimääräinen vapaa-ajan määrä on kasvanut, kun työssä käyvien ihmisten osuus koko väestöstä on vähentynyt. Juuri työikäisen väestön kokonaistyöaika on päinvastoin kasvanut ja vapaa-aika vähentynyt. Myös koulutuksen vaikutus vapaa-ajan määrään on muuttunut. Ennen korkea koulutus takasi enemmän vapaa-aikaa, mutta nykyisin korkeasti koulutetut päinvastoin tekevät pisintä työpäivää ja heillä on vähiten vapaa-aikaa. Myös kotityöhön käytetty aikamäärä on lisääntynyt. Esimerkiksi ostoksiin kuluneen ajan piteneminen johtuu itsepalvelun lisääntymisestä myymälöissä sekä markettien keskikoon kasvusta. (Gershuny 2004; Ruuskanen 2004; Takala 2004.)



Paineet toimintojen optimoimille kasvavat. Kustannuksia leikataan ja käytettävistä resursseista pyritään saamaan kaikki mahdollinen irti. Tämä näkyy toimintaympäristössä myös suhtautumisessa toimitiloihin. Toimitilat valjastetaan myös henkilöstöresurssin optimointiin. Toimintoja optimoidakseen toimijat erikoistuvat kukin omiin erityisaloihinsa ulkoistaen ydinosaamiseen kuulumattomat toiminnot. Erikoistuneista ja osaamiseltaan kapea-alaisista toimijoista tulee riippuvaisia toisistaan. Toimijat verkottuvat myös imagosyistä, sillä erottuminen on varteenotettava kilpailukeino (ks. luku 3.3.2). Myös ajankäyttö pyritään optimoimaan. Toimintoja tehostetaan niin töissä kuin vapaa-ajalla. Tämä ilmenee toimintaympäristössä kasvavana kiireenä ja sen seurauksena.

Kuva 7: Toiminnan optimoinnin ilmeneminen toimintaympäristössä

3.3 Erilaistuminen

Toimijoiden määrien kasvaessa toimijat erilaistuvat toinen toisistaan ja muistuttavat toisiaan yhä vähemmän. Erilaistuminen muista yksilöistä voi olla tiedostettua tai tiedostamatonta, tahallista tai tahatonta, toivottua tai epätoivottua tai kaikkea näitä ja näiden eri yhdistelmiä. Seuraavaksi tarkastellaan, miten erilaistuminen näyttää ilmenevän toimintaympäristössä (ks. kuva 8).

3.3.1 Moninaistuminen ja yksilölliset ratkaisut

Tulevaisuus täyttyy yhä erilaisemmista ihmisistä, jotka muistuttavat toisiaan aikaisempaa vähemmän. Globalisaation myötä ihmiset liikkuvat globaalisti, jolloin rodullinen, uskonnollinen, kulttuurinen ja kielellinen monimuotoisuus lisääntyy

vääjäämättä. Myös väestön ikääntyminen ja naisten yhä aktiivisempi asema lisää omalta osaltaan moninaistumista. (McBlaine & Vrkic 2006, s. 4, Kasvio 1999, s. 157.) Moninaistumisen myötä ihmiset eriytyvät toisistaan yhä kauemmaksi. Sanotaan, että tulevaisuudessa on yhä vähemmän niin sanottuja tavallisia ihmisiä. Eriytymiskehitys näkyy niin ihmisten arvoissa, elämäntavoissa kuin erilaisissa pyrkimyksissä. Ihmisiä kiinnostavista ja heille merkityksellisistä asioista tulee yhä lailla moninaisempia, minkä seurauksena yhteisiä kiinnostuksen kohteita on yhä vaikeampi löytää. (Ekholm 2001, s. 56 & 88; Cooper 2007; Mannermaa 2004, s. 106; Mannermaa 2005, s. 30–33, Uusitalo 1993, s. 289.) Esimerkiksi suuria, yhtenäisiä visuaalisia trendejä ja muotisuuntauksia ei enää pääse välttämättä muodostumaan, vaan myös trendit jäävät entistä hajaantuneimmiksi (ks. Hiltunen 2001). Kuluttajat jakautuvat aiempaa pienempiin erityisryhmiin omine yksilöllisine haluineen ja tarpeineen. (Roponen 1999, s. 236). Ainoaksi jossain määrin yhtenäiseksi ja kasvavaksi joukoksi voidaan nimetä eri tavoin syrjäytyneiden ihmisten ryhmä (Mannermaa 2004, s. 106; Mannermaa 2005, s. 33).

Sen lisäksi, että ihmiset erilaistuvat toisistaan, myös yksittäisten ihmisten identiteetti moninaistuu. Ihminen ei enää omaa yhtä yksittäistä identiteettiä, jonka hän säilyttäisi koko elinkaarensa ajan. Identiteetti pikemminkin jakautuu eri vaiheisiin elinkaaren aikana tai ei ole sidoksissa ihmisen ikään lainkaan. Arvioiden mukaan sosiodemograafiset muuttujat kuten ikä, sukupuoli, koulutus ja asuinpaikka menettävät merkityksensä ihmisten käyttäytymisen selittäjänä ja niiden tilalle ajureiksi astuvat sosiokulttuuriset trendit eli arvopäämääriä heijastavat ”asennekimput”. (Jaakola 2006, s. 10; Järvinen 2006, s. 115; Mannermaa 2004, s. 106; Mannermaa 2005, s. 30–33). Kaiken lisäksi ihmisellä voi samanaikaisesti olla useita eri identiteettejä ilman, että siinä olisi mitään epänormaalia tai ristiriitais-ta. (Mannermaa 2004 s. 106; Mannermaa 2005, s. 33.) Osa ihmisten identiteeteistä voi olla myös virtuaalisia (Ekholm 2001, s. 49 & 69).

Ihmisten moninaistumiskehityksen seurauksena ihmisten käyttäytymisen ennakointi vaikeutuu. Esimerkiksi kuluttajan käyttäytymisen arvioinnissa ei voida tuudittautua aikaisempien olettamusten varaan eri kuluttajaryhmien käytöksestä. Aiempaa hankalampaa on myös nimetä selkeitä, erilaisia kuluttajaryhmiä tai segmenttejä. (Jaakola 2006, s. 10; Mannermaa 2005, s. 30; Rontu 2006, s. 4–5.) Samoin työelämässä työntekijöiden moninaistumisen seurauksena työvoima on toisistaan entistä eriytyneempi joukko eikä suinkaan yhtenäinen massa (Heikkilä et al. 2000, s. 14). Kuluttajien ja työntekijöiden ohella myös yritykset moninaistuvat ja erilaistuvat toinen toisistaan. Globalisaatio lisää toimijoiden määrää. Ulkoistaminen ja toimijoiden erikoistuminen tekevät myös yrityksistä entistä yksilöllisempiä toimijoita. Oman yksilöllisyyden korostaminen on myös kilpailukeino. (ks. luku 3.3)

Toimijoiden eriytyessä toisistaan, he ryhtyvät todella tarvitsemaan erilaisia asioita. Toisaalta toimijat myös itse ryhtyvät vaatimaan aiempaa aktiivisemmin omien yksilöllisten tarpeidensa huomioon ottamista ja tavoittelevat yksilöllisyyttä päämäärätietoisesti. Toimijat eivät ole enää innokkaita kuulumaan samaan massaan ja seuraamaan valtavirtoja (Naisbitt 1984, s. 39–40; Peltonen 1993, s. 214; ks. myös Naisbitt & Aburdene 1990, s. 283–294). He tietävät itse entistä tarkemmin, mitä haluavat (Kostiainen 2007, s. 19). Kulutuksessa siirrytään niin sanotusta One size fits for all -ajatuksesta Lifestyle-ajatteluun. Hyödykkeistä tulee ikään kuin elämäntyylien elimellisiä osia, joilla kuluttaja voi viestiä itsestään niin itselleen kuin ympäröivälle toimintaympäristölleenkin. (Kuusi 1999, s. 186; Lind 2007; Pantzar 1993, s. 81; ks. myös Naisbitt 1984, s. 46.)

Kehityksen seurauksena erilaisia palveluja ja tuotteita on ryhdytty kasvavassa määrin räätälöimään kullekin asiakkaalle sopivaksi tämän omien tarpeiden mukaisesti. Yksittäisten vakiotuotteiden sijaan tarjotaan asiakaslähtöisiä ratkaisuja

(ks. Ekhom 2001, s. 77; Liiketilankäyttäjät 2007; Routti 1993, s. 277; Valtioneuvosto kanslia 2005, s. 22). Yksilöllinen huomioon ottaminen tekee toimijoista omalta osaltaan aiempaa yksilöllisempiä ja joukosta entistä paremmin erottuvia. Yksilöllisyydestä tulee erityisarvo, jota tarjoamalla voidaan kilpailla esimerkiksi globaalien ketjujen massatuotteita vastaan (Lindblom 2004, s. 70). Keskimääräisen elintason nousu edesauttaa omalta osaltaan aiempaa yksilöllisempien ja laadukkaampien tuotteiden kysynnän kasvua (Kuusi 1999, s. 186). Toisaalta taas massaräätälöinnin kehitys helpottaa ja edullistaa yksilöllisten toiveiden huomioon ottamista (Valtioneuvostonkanslia 2005, s. 22). Yksilöllisyyden tavoittelu voidaan viedä jopa niin pitkälle, että asiakas otetaan itse mukaan tuotteen suunnittelu- ja valmistusprosessiin (Hiltunen 2007a; Hiltunen 2007b; Valtioneuvostonkanslia 2005, s. 22).

Moninaistumiskehitys näkyy myös työnteossa (vrt. Williams 2008). Ensinnäkin itse työntekijät moninaistuvat (McBlaine & Vrkic 2006, s. 4, Kasvio 1999, s. 157). Toisaalta myös työnkuvat monimuotoistuvat (Mannermaa 2005, s. 30). Enää ei esimerkiksi perinteistä toimistotyötä ole olemassa. Osaamista päivitetään jatkuvasti ja perusosaamiseen liitetään uusia taitoja, mikä tekee uusista ammateista ja osaamiskirjosta erittäin monipuolisia. Tämä kehitys on todellisuuden sanelema pakko, sillä työntekijöille asetetaan koko ajan uusia ja kasvavia vaatimuksia eikä kerran opitut taidot enää riitä koko elämän ajaksi. (ks. luku 3.2.2 Resurssien hyödyntäminen) Tulevaisuuden työntekijät ovat omia yksilöllisiä yksilöitään ja haluavat myös tulla kohdelluiksi sellaisina. Ennen individualismin sanottiin pysähtyneen työpaikan ovelle, mutta nyt se on yrittänyt sisäänpääsyä jo jonkin aikaa (vrt. Naisbitt 1984, s. 204).

Työnteon yksilöllistyminen voi ilmetä pyrkimyksinä sovittaa työnteoko kunkin yksilön omiin tavoitteisiin entistä paremmin ja räätälöidä työurasta kullekin työntekijälle sopiva yksilöllinen kokonaisuus. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että työntekijä voi valita ja yhdistellä itselleen sopivan kokonaisuuden erilaisista palkan, eläkkeen, terveydenhuollon, vakuutuksien, työaikojen ja -aiheiden, lomajärjestelyiden, työn, opiskelun sekä eläköitymisen yhdistelmästä. Yksilöllisyysvaatimukset voivat ilmetä myös joustavuuspyrkimyksissä. Niin työ kuin vapaa-aikakin joustavat omalta osaltaan, jotta työn suorittaminen saadaan ajoitettua yksilölle sopivaksi. Kehitys on ennen kaikkea omiaan lisäämään työntekijän henkilökohtaisia mahdollisuuksia vaikuttaa itse omaan työnteoonsa. (Mannermaa 2005, s. 29; Naisbitt 1984, s. 39.)

3.3.2 Imagon korostuminen

Toimijat pyrkivät vahvistamaan erottumistaan massasta panostamalla omaan yksilöllisyyteensä. Ennen ehkä kartettiin joutumista silmätikuksi ja haluttiin muistuttaa toisia toimijoita mahdollisimman paljon. Nyt, kun toimijoita on paljon, on huomattu, että sulautumisen sijaan on ensiarvoisen tärkeää erottua, sillä se tekee toimijasta tärkeämmän ja kilpailukykyisemmän kuin muut. Joukosta voidaan erottua tekemällä itsestä jollakin tavalla houkuttelevampi ja erilainen kuin muut toimijat. Imago on eräs keino viestiä ympäröivälle toimintaympäristölle ja sidosryhmille omista ominaisuuksista ja omasta ideologiasta niin sisäisesti kuin ulkoisesti (ks. esim. Heikkilä et al. 2000, s. 23). Imagon avulla voidaan synnyttää toimijasta haluttuja mielikuvia. Imagon korostamisen ja brändin luomisen ideana on, että ne tuovat kohteelle lisäarvoa esimerkiksi asiakkaan, työntekijän tai yhteistyökumppanin silmissä. Esimerkiksi tuotteiden valmistuksessa on siirrytty aiemmasta tuotantokeskeisyydestä yhä enemmän tuotekehitykseen, markkinointiin ja brändin luomiseen. Tätä kautta saavutetut taloudelliset tuotot ovat osoittautuneet monin kerroin tuottoisemmiksi kuin pelkän valmistuksen kautta saatavat voitot (Ali-Yrkkö 1999, s. 135).

Imago voi muodostua monista eri asioista ja täten sitä voidaan myös rakentaa eri tavoin ja monien eri elementtien avulla. Kuten sanottu yrityksen imagoon voivat vaikuttaa niin yrityksen ulottumattomissa olevat tekijät kuin myös yrityksen omat ponnistelut halutunlaisen imagon luomiseksi. Esimerkiksi yrityksen käyttämät toimitilat ja niiden sijaintialue ovat eräs varteenotettava keino, jolla yritys voi halutessaan viestiä omasta imagostaan (Heikkilä et al. 2000, s. 5, 14 & 23; Kärkäs 2001, s. 82; NCC 2007a; Liiketilankäyttäjät 2007; Toimistotilankäyttäjät 2007; Törmänen 2005). Toimitilan sijainnilla tai rakennuksen ulkonäöllä yritys voi ilmaista erilaisia asioita liiketoiminnastaan kuten statusta, tekemistä, osaamista tai periaatteita (Heikkilä et al. 2000, s. 23).

Toimitilarakennuksen ja toimitilan sijaintialueen imagot ovat tärkeitä tekijöitä toimitilojen käyttäjäyrityksille monista syistä (ks. esim. Skogster 2006, s. 43–44; Tolvanen 2002, s. 80). Imago on luonnollisesti tärkeä tekijä asiakkaiden houkuttelun kannalta, mutta se on merkittävä tekijä myös yrityksen omien työntekijöiden kannalta. Ensinnäkin houkuttelevaan kiinteistöön ja houkuttelevalle alueelle on helpompi rekrytoida henkilökuntaa kuin vähemmän vetovoimaisiin toimitiloihin (Raunio & Linnamaa 2000, s. 46; Tolvanen 2002, s. 80). Osaavan työvoiman saaminen esimerkiksi Itä-Helsingin teollisuusalueelle on vaikeampaa kuin vastaavan työvoiman saaminen Aalto yliopiston Otaniemen kampuksen ympärillä sijaitsevan teknologiakesittymän yrityksiin, vaikka työnkuva itsessään olisi molemmissa paikoissa samanlainen. Korkeasti koulutetun työvoiman kohdalla imagon merkitys on yllättävän suuri. (Raunio & Linnamaa 2000, s. 46.) Työntekijät voivat hyväksyä jopa alhaisemman palkkatason, jos tarjolla oleva imago on heille mieleinen (Laakso & Loikkanen 2004). Imagon vahvistaminen työntekijöiden keskuudessa luo ja vahvistaa yrityskulttuuria (Heikkilä et al. 2000, s. 23).

Työntekijöiden houkuttelun lisäksi etenkin liiketilapuolella imagolla on toimintaympäristön tarkastelun perusteella suuri merkitys myös asiakkaiden houkuttelun kannalta. Liiketilapuolella imagoita muodostetaan ja asiakkaita houkutellaan tulevaisuudessa kasvavassa määrin muun muassa erilaisten tuotemerkkien avulla ja yhtenäistä sanomaa kuvastavia tuotemaailmoja luomalla. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Liiketilankäyttäjät 2007.) Tuotemerkit ovat asiakkaan kannalta tärkeitä, sillä ne luovat kuluttajalle yhdenmukaisen vaikutelman. Yhdenmukainen vaikutelma on tärkeä siitä syystä, että yhdenmukaiset tuotteet tuntuvat kuluttajista erityisen vakuuttavilta eli niiden sanomaan on toisin sanoen helppo uskoa (Häusel 2009, s. 32–33). Suomalaiset eivät vielä tällä hetkellä ole täysin brändien ja imagoiden houkuttelemia. Tutkimuksen mukaan suomalaisista vain neljä prosenttia pitää tuotteen brändiä merkittävänä tekijänä ostopäätöstä tehtäessä, kun vastaava luku eurooppalaisten keskuudessa on 14 prosenttia (European Commission 2009a, s. 14).

3.3.3 Eriarvoistuminen

Yksilöt muistuttavat toisiaan yhä vähemmän. Mannermaan (2004, s. 123) mukaan ero erilaisuuden ja eriarvoisuuden välillä muistuttaa luonteeltaan veteen piirrettyä viivaa, jonka paikan määrää loppujen lopuksi vain yhteiskunnassa kulloinkin vallitsevat arvot. Positiivisena nähdyn erilaistumiskehityksen ohella myös selkeä yhteiskunnallinen eriarvoisuus on lisääntymässä (Mannermaa 2004, s. 128; Roponen 1999, s. 237; vrt. Tulevaisuusvaliokunta 2001). Ero rikkaiden ja köyhien välillä kasvaa jatkuvasti (Cord 2009, s. 1; Kasvio 1999, s. 168; Kuusi 1999, s. 185; Mannermaa 2004, s. 128). Yhteiskunta jakautuu kahtia niin sanottuun aktiivi- ja passiiviväestöön. Eläkeläisistä ja työttömistä koostuva passiiviväestön ryhmä kasvaa jatkuvasti aktiiviväestöryhmän koko ajan pienentyessä (Mannermaa 1993b, s. 134; Miettinen 1993, s. 184). Väestön polarisaatiokehitys kasvattaa vastakohtaisuuksia eri väestöryhmien välillä ja asettaa väestöryhmät eriarvoisiin asemiin ryhmien välisten erojen vuoksi (Mikkonen-Young 2005, s.

67; Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 4). Tämä voi johtaa yhteiskuntakehityksen kannalta epätoivottaviin ilmiöihin (Miettinen 1993, s. 184).

Työelämässä työnteolle ja oppimiselle asetetaan uusia vaatimuksia, jotka voivat joillekin olla ylitsepääsemättömiä. Ihmisiltä kysytään valmiutta elinikäiseen oppimiseen ja kykyä joustaa ainaisten muutosten keskellä. Heiltä tulee myös löytyä uusia vuorovaikutustaitoja, jotka mahdollistavat ryhmä- ja verkostotyöskentelyn. Työantajat ovat entistä kiinnostuneempia erityistaidoista ja -osaamisesta työn luonteen muuttuessa perussuorittamisesta erityisosaamista vaativaksi. Työntekijöille asetetaan entistä tiukempia tulosvaatimuksia ja hyvistä työtehtävistä joudutaan kilpailemaan entistä kiihkeämmin. (ks. luku 3.2.2 Resurssien hyödyntäminen.) Ainainen muutos ja tekniikan kiihtyvä kehitys tekevät osaamiskentästä entistä vaativamman. (Kasvio 1999, s. 164; Mannermaa 1993b, s. 130; Peltonen 1993, s. 215; Rubin 1999, s. 349; Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 4.) Kehityksen seurauksena yhä suurempi osa ihmisistä ei enää jaksaa pysytellä kasvavien vaatimusten tasolla, vaan putoaa kyydistä ja syrjäytyy. Esimerkiksi ikääntyvien työntekijöiden on arvioitu olevan vaarassa luisua työelämän ulkopuolelle, mikäli he eivät pysty oppimaan uusia työelämässä vaadittavia taitoja. (Kuusi 1999, s. 180; Heinonen 1995, s. 97.) Kehityksen seurauksena markkinoilla voi ilmetä samanlaisesti työttömyyttä ja työvoimapulaa (Mannermaa 1993b, s. 130).

Ihmisten lisäksi myös alueet erilaistuvat kasvavassa määrin (Heinonen et al. 2004, s. 180; Kotisalo et al. 2000, s. 54). Alueet profiloituvat toisaalta tahallaan, mutta myös tahtomattaan (vrt. luku 3.3.2 Imagon korostuminen). Väestö keskittyy tietyille alueille niin, että varakkaiden ja köyhien kaupunginosien väliset tuloerot kasvavat (Vartiainen 1999, s. 106). Alueiden eriytyminen vaikuttaa omalta osaltaan tilankäyttäjäritysten liiketoiminnan edellytyksiin. Esimerkiksi kauppaa ei kannata sijoittaa alueelle, jossa sen toiminnasta ei voi tulla kannattavaa esimerkiksi väestöpohjan pienuuden vuoksi (ks. esim. Kotisalo et al. 2000, s. 54). Joistakin toimitila-alueista tuntuu muodostuvan jo imagomielessä houkuttelevampia kuin toisista. Konkreettisia syitä toisten alueiden syrjäytymiseen ja toisten menestymiseen on hankalaa nimetä varmasti. Toisille toimitila-alueille on vain yksinkertaisesti samaan aikaan enemmän tulijoita kuin toisille. Joissakin paikoissa on jopa ylikysyntää, kun taas toiset alueet kärsivät kroonisesti käyttäjien puutteesta. (ks. esim. Salmela 2004b.) Toimitilamarkkinoilla osamarkkinoiden eriytyminen konkretisoituu eriytyvissä vuokratasoissa ja vajaakäyttöasteissa (Aberdeen Property Investors 2007b, s. 20; Toimistotilankäyttäjät 2007).

Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on havaittavissa niin sanottua toimintojen sijoittumisen vyöhykkeistymistä (ks. esim. YTV 2003). Asuntojen, toimitilojen ja rakennusoikeuksien hinnat ovat arvioiden mukaan ruokkineet muutospäätöksen kulkua. Esimerkiksi teollisuus, varastot ja tilaa vievä kauppa ovat hävinneet Helsingin keskustasta ja sen läheisyydestä lähes kokonaan. Myös monet Helsingin keskustalle perinteiset toiminnot kuten toimistot ovat joutuneet siirtymään keskusta-alueilta kauemmaksi reuna-alueille kovan kysynnän ja kohoavien hintojen ajamina. Liiketoiminta, jolle logistiikka näyttelee merkittävää roolia, on puolestaan hakenut paikkansa reuna-alueilta, joissa on saatavilla hyvät liikenneyhteydet. (Heinonen et al. 2004, s. 180.) Toisaalta joistain toimitila-alueista on tullut ylivoimaisen haluttuja. Sitä, miksi jotkut pääkaupunkiseudun toimitila-alueet ovat houkuttelevampia ja siksi hinnoiltaan arvokkaampia kuin toiset, voi olla vaikea nimetä. On kuitenkin niin, että jotkut alueet ovat yksinkertaisesti imagomielessä niin epähoukuttelevia, ettei niillä sijaitseviin toimitiloihin haluta esimerkiksi sijoittaa, vaikka toimitilan muut ominaisuudet olisivat kunnossa. (Kotimaiset sijoittajat 2008.)

Kokonaisten toimitila-alueiden ohella myös yksittäiset toimitilat jakautuvat yhä selvemmin erilaisiin tasoluokkiin huonompiosaisten tilojen kysynnän heiketessä

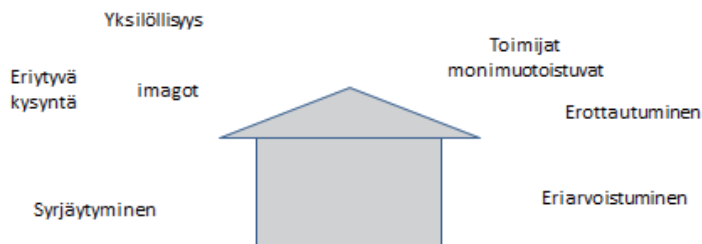
(Autio 2004, Nurmi 2005; Tammilehto 2005). Markkinoilla kysytään kasvavassa määrin modernia, toimivaa ja tasokasta toimitilaa (KTI 2007, s. 32; Tolvanen 2002, s. 80). Tämä tekee kyseisenlaisen tilan vuokraamisesta aiempaa helpompaa ja toisaalta tilan, joka ei näihin vaatimuksiin pysty vastaamaan, vuoraamisesta vaikeampaa. Esimerkiksi uudenaikaiset toimitilat houkuttelevat tilankäyttäjiä puoleensa tarjoamalla etenkin uutta tekniikkaa, tehokkuutta ja joustavuutta (Autio 2004; Nurmi 2004, Nurmi 2005; Salmela 2004b; Tammilehto 2005).

Suomessa päivittäistavarakauppojen määrät ovat lisääntyneet valtakunnallisesti tarkastellen Etelä- ja Länsi-Suomen kaupungeissa ja taajamien reuna-alueilla. Haja-asutusalueella kauppojen määrät ovat pienentyneet, mutta määrien väheneminen on kuitenkin hidastunut. (Kytö & Väliniemi 2007; s. 45–47). Lähimymälöiden markkinaosuuden supistuminen on yleiseurooppalainen ilmiö, joka on edennyt Keski- ja Pohjois-Euroopasta Etelä-Eurooppaan. (Kotisalo et al. 2000, s. 42.) Pääkaupunkiseudulla monet pikkukaupat ovat joutuneet lopettamaan toimintansa, kun suuresta koosta ja monipuolisuudesta on tullut kilpailun valttikortteja (Helsingin kaupungin yleissuunnittelukeskus 2002, s. 137; Soininvaara 2007). Myös vanhoja ostoskeskuksia ja ostosalueita on joutunut vaikeuksiin, koska niiden väestöpohja on jäänyt yksinkertaisesti liian pieneksi tai ne sijaitsevat liian lähellä suurta kilpailevaa keskusta. Kehityksen uskotaan jatkuvan samansuuntaisena myös tulevaisuudessa. (Helsingin kaupungin yleissuunnittelukeskus 2002, s. 35 & 139.)

Toimitilojen syrjäytymistä voidaan yrittää estää ja edistää panostamalla toimitilojen remontointiin (Autio 2004; Nurmi 2004; Nurmi 2005; Tammilehto 2005). Toisena, edellä mainittua radikaalimpana keinona on nähty kiinteistöjen käyttötarkoituksen täydellinen muutos. Vanhoille syrjäytyneille alueille voidaan löytää uusia käyttötarkoituksia. Tämä voi kuitenkin olla prosessina hyvin hidasta ja kallista (ks. esim. Järvinen 1996). Esimerkiksi vanhojen lähiostoskeskusten on ajateltu olevan oivallisia etätyöpisteitä tai mahdollisesti etäkaupan jakelupisteitä. Toimistokiinteistöjä on puolestaan muutettu asunnoiksi ja toimitilamerkinnällä varustettuja kaava-alueita asumiseen käytettäväksi. Mielenkiintoista on havaita, että ainakin osa vanhoista, nyt asunnoiksi muutettavista toimitaloista, on itse asiassa alun perin ollut asuintaloja. (Autio 2004; Kunnanviranomaiset 2008, Nurmi 2005; Tammilehto 2005.) Pääkaupunkiseudulla on voitu muuttaa radikaalisti myös kokonaisten, vanhojen, aikaisemmin esimerkiksi teollisuuskäytössä olleiden alueiden käyttötarkoitusta. Nämä alueet ovat yleensä olleet jollakin tavalla, esimerkiksi keskeiseen sijaintiinsa nähden, ala-arvoisessa käytössä (esim. Ruoholahti, Jätkäsaari ja Hernesaari).

Toimitilakohteille on keksitty myös muita selviytymiskeinoja syrjäytymisen estämiseksi. Esimerkiksi pienten lähimymälöiden pelastajaksi on suunniteltu aukioluokkien väljentämistä (ks. esim. Ropponen 2010, s. 44; Kytö & Väliniemi 2007). Esimerkiksi niin sanottujen liikennemyymälöiden suosio on kasvanut (Kytö & Väliniemi 2007). Pienten yksiköiden on myös ehdotettu keskittyvän tarjoamaan tiettyjä räätälöityjä palveluja ja tuotteita ja hakemaan tätä kautta kilpailuetua ja elintilaa itselleen. Myös pienten toimijoiden yhteen verkottuminen on keino hakea synergiaetuja. Ketjuuntumisesta on tullutkin monen pienen lähikaupan kannattavuusriske. (Kotisalo et al. 2000, s. 27 & 42; ks. myös Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä 1996.)

ERILAISTUMINEN



Yksilöt muistuttavat toisiaan koko ajan entistä vähemmän ja eriyvät toisistaan. Yksilölliset yksilöt tarvitsevat ja kaipaavat yksilöllistä huomiota ottamista. Toimijat etsivät keinoja erottua toisistaan. Esimerkiksi erilaisilla imagoilla viestitään toimintaympäristössä muille tahoille omasta toiminnasta. Toimijoiden eriytyminen näkyy toimintaympäristössä myös eritavoiteltuna eriarvoistumisena.

Kuva 8: Erilaistumisen ilmeneminen toimintaympäristössä

3.4 Teknologia mahdollistajana

Seuraavaksi tarkastellaan teknologisen kehityksen merkitystä toimitilamarkkinoilla (ks. kuva 9). Ensimmäiseksi perehdytään tiedon määrän ja levityksen luonteen muutokseen. Tämän jälkeen tarkastellaan itse toimitilojen ja niissä harjoitetun toiminnan teknistymistä sekä perinteisten toimitiloissa tapahtuvien toimintojen siirtymistä toimitilojen ulkopuolelle erilaisiksi etätoiminnoiksi kuten etätöksi ja sähköiseksi kaupaksi.

3.4.1 Tiedon merkitys

Tiedon merkityksen arvioidaan korostuvan (Kasvio 1999, s. 169; Kirvelä 1999, s. 315; ks. myös Heinonen & Heinonen 2006, s. 95). Tämä tulee näkymään myös tulevaisuuden liiketoiminnassa. Tiedon saannista, käsittelystä ja eteenpäin jakamisesta on jo nyt tullut monen yrityksen oleellisia toimintoja. (Jakobsson 1993, s. 61; Kasvio 1999, s. 169; Mannermaa 1993b, s. 129; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 61; Lehti 2005, s. 11; Peltonen 1993, s. 235; Vartiainen 1999, s. 103.) Tiedon merkityksen kasvaessa myös käytettävissä olevan informaation määrä kasvaa jatkuvasti (Ekholm 2001, s. 23 & 51; Hietanen et al. 2002, s. 427; Hannula & Linturi 1998, s. 13; Laatikainen 2007; Pajarinen et al. 2010, s. 9).

Valtavista tietomassoista on tullut jopa ongelma, kun hyödynnettävissä olevan tiedon määrä ylittää ihmisten kyvyn omaksua sitä (Ekholm 2001, s. 23 & 51; Heinonen 1995, s. 117; Naisbitt 1984, s. 17). Tietomäärien dramaattinen lisääntyminen näkyy kasvavassa tarpeessa suodattaa, järjestellä ja käsitellä tietoa (ks. Heinonen 1995, s. 118). Kun tietoa on paljon saatavilla, on entistä vaikeampaa päättää, mikä tiedoista on olennaista tietoa, minkä tiedon voi jättää huomiotta ja koska tietoa on hankittu kuhunkin tarkoitukseen tarpeeksi. Tekninen kehitys on tuonut mukanaan myös hyviä keinoja tiedon käsittelyyn samalla, kun se on mahdollistanut tiedon reaaliaikaisen ja rajattoman levittämisen (Hietanen et al. 2002, s. 427; Kirvelä 1999, s. 306; ks. myös Peltonen 1993, s. 209).

Tiedon määrä ja kysyntä ovat kasvaneet myös toimitilamarkkinoilla. 1980-luvun alussa Suomen kiinteistömarkkinoista ei juuri ollut saatavilla tietoa. Toisaalta tiedolle ei ollut varsinaista tarveakaan, sillä markkinat olivat kotimaiset, pienet ja toimijoille tutut. Tarve tuottaa tietoa syntyi kiinteistösijoitusyhtiöiden listautumisen myötä, kun kiinteistösijoitusyhtiöiden täytyi alkaa julkaista tietoa omistamistaan kiinteistöistä. 1980-luvun lopulle tultaessa tiedon tuotanto oli kasvanut edelleen. Tuolloin saatavissa oli parin eri tahon tuottamia markkinakatsauksia. Koska näiden katsausten nähtiin olevan liiketoimintatarkoitusten väärittämiä, ryhdyttiin markkinoilla kaipaamaan itsenäistä ja vain markkinainformaatioon keskittyntä tiedontuotantoa. Markkinainformaation saatavuus nähtiin positiivisena, sillä sen uskottiin lisäävän Suomen kiinteistömarkkinoiden kansainvälistä houkuttelevuutta. (Laatikainen 2007, s. 62.) Vuonna 1993 Suomeen perustettiin KTI, Kiinteistöalouden instituutti ry, ei voittoa tavoitteleva tutkimusorganisaatio (KTI 2010c).

Tänä päivänä Suomen kiinteistömarkkinoita perusteellisesti käsitteleviä markkinakatsauksia tuottaa kaksi tahoa, KTI ja Catella. Lisäksi monet kansainväliset palveluntuottajat julkaisevat omia katsauksiaan, joissa Suomea käsitellään usein osana pohjoismaisia markkinoita. (Laatikainen 2007, s. 63–64.) Myös jotkin kiinteistöalan toimijat tuottavat omille asiakkailleen erilaisia tietoja, jotka eivät ole muille osapuolille julkisia (Kotimaiset sijoittajat 2008). Muita erilaista kiinteistömarkkinoita koskevaa informaatiota tuottavia tahoja ovat esimerkiksi Rakli (uutisia ja tapahtumia kiinteistömarkkinoista), Kapiteeli (kiinteistöbarometri), Tilastokeskus (kiinteistömarkkinoihin liittyvät tilastot) sekä kaupunkien ja kuntien omat tilasto-osastot (muun muassa erilaiset tilastot kiinteistöihin liittyen) (Laatikainen 2007, s. 63–64). Uusi paikkatietotekniikka yhdessä digitaalisten karttojen kanssa on puolestaan tehnyt mahdolliseksi erilaisen informaation yhdistämisen ja liittämisen maantieteelliseen sijaintiin (Viitanen et al. 2003, s. 16). Paikkatietojärjestelmien käytön uskotaan lisääntyvän Suomessa tulevaisuudessa esimerkiksi toimitila-arvioinnin apuvälineenä (ks. Pienimäki 2007). Erityisesti internet ja tiedon hallintajärjestelmien kehittyminen ovat edesauttaneet tiedon saatavuutta kiinteistömarkkinoilla. Yleistä markkinatietoa koetaan olevan internetissä nykyisin hyvin saatavilla. Tietoa tulee kuitenkin osata etsiä oikeista paikoista ja osata suodattaa kaiken epäolellaisen tiedon joukosta. (Laatikainen 2007, s. 64.)

Markkinainformaation lisääntymisen on ennen kaikkea koettu lisänneen markkinoiden läpinäkyvyyttä. Myös informaation laatu, kuten tarkkuus, on parantunut merkittävästi. Kehitys on ollut omiaan tekemään Suomesta entistä houkuttelevamman ulkomaisten sijoittajien silmissä. Tulevaisuudessa tiedon määrän uskotaan vielä lisääntyvän ja samoin kehittyvän laadullisesti. Kehitettävää näyttää riittävän vielä tulevaisuudessakin. Ensinnäkin osa tiedosta, jota voitaisiin hyödyntää kiinteistömarkkinoilla, on edelleen maksullista (esimerkiksi Seutu-cd). Toisaalta tieto voi olla rajattu vain tiettyjen toimijoiden käyttöön tai sitä ei ole ollenkaan saatavilla. Esimerkiksi yksittäiset vuokrasopimustiedot eivät ole julkisia, elleivät omistaja ja vuokranmaksaja halua niitä muille kertoa. Myös nykyistä ajantasaisempaa markkinatietoa kaivataan toimintaympäristössä. (Falkenbach & Toivonen 2010; Laatikainen 2007, s. 65–66 & 101.)

Informaation määrän lisääntymisen ja laadun parantumisen rinnalla myös markkinainformaation arvostus ja toisaalta laadukkaan informaation tarve ovat kasvaneet markkinoilla merkittävästi. Kansainvälisten sijoittajien tulo Suomeen on ollut kehityksen kannalta hyvin merkittävä tekijä. Kansainväliset sijoittajat toivat mukanaan Suomen toimitilamarkkinoille uudet kansainväliset kaupankäyntitavat. Niihin kuuluu muun muassa informaation ja neuvonantajien aiempaa laajempi käyttö. Neuvonantajia ryhdyttiin käyttämään sekä myyjän että ostajan puolella. Kaupankäyntiin liittyvän informaation määrä lisääntyi paljon ja kaupan-

käynnin avuksi voitiin perustaa niin sanottuja dataroomia eli tietopankkeja, joissa säilytettiin kohteesta kerättyä tietoa. Kiinteistökohteista tehtiin paljon erilaisia selvityksiä. Esimerkiksi due diligence -menettelyt otettiin yleiseen käyttöön. (Falkenbach & Toivonen 2010; Kotimaiset sijoittajat 2008; Laatikainen 2007, s. 65.) Nämä uudet selvitysmenettelyt osaltaan vaativat tietoa, mutta toisaalta myös tuottivat sitä runsaasti lisää. Kansainväliset toimijat ryhtyivät selvittämään myös sellaisia kiinteistökohteisiin liittyneitä tietoja, joita suomalaiset sijoittajat eivät olleet tarvinneet, koska ne useimmiten olivat olleet paikallisille toimijoille entuudestaan tuttuja asioita. Tällaiset tiedot saattoivat liittyä esimerkiksi kohdemarkkinoiden taloustilanteeseen tai demografisiin oloihin. Lisäksi kaupan ehtoihin voitiin sisällyttää juridisia ehtoja. Aikaisemmin tällaisten ehtojen kirjaamista kaupankäyntidokumentteihin ei oltu nähty tarpeellisenä, koska lainsäädännön koettiin velvoittavan itsestään selvästi kulloinkin kyseessä olevaa kauppa. (Kotimaiset sijoittajat 2008.)

Edellä kuvattu kehitys on ollut omiaan kasvattamaan kaupankäyntiprosessien ohella konkreettisesti myös kaupankäyntidokumenttien pituutta. Kansainväliset sijoittajat ovat selvittäneet kiinnostuksen kohteena olevan toimitilan ominaisuuksia tarkkuudella, joka mahdollisti tietojen kirjaamisen tarpeelliseksi koetussa laajuudessa kaupankäyntidokumentteihin. Myös suomalaiset toimijat olivat tottuneet hankkimaan toimitilakohteista erilaisia tietoja, mutta heillä ei ollut ollut tapana kirjata informaatiota yhtä laajasti ja tarkasti kuin ulkomaisilla kollegoillaan. Kotimaisilla toimijoilla informaation käsittely pohjautui monesti suulliseen ja silmämääräiseen arviointiin, jolloin tiedot jäivät usein kirjaamatta varsinaisiin dokumentteihin. Kyseiset tiedot olivat kuitenkin päätöksentekijän mielessä vaikuttamassa ja täten olennainen osa päätöksentekoprosessia. Näin ollen voi karkeasti sanoa, että kotimaiset toimijat säilyttivät informaatiota mielessään, kun taas kansainväliset kaupankäyntitavat ryhtyivät edellyttämään tietojen aiempaa tarkempaa ja laajempaa dokumentointia. Nykyisin uudet toimintatavat ovat myös kotimaisten toimijoiden käytössä ja niiden uskotaan vahvistavan asemaansa tulevaisuudessa. (Kotimaiset sijoittajat 2008.)

Tulevaisuudessa markkinainformaation tarpeen uskotaan kasvavan edelleen. Markkinainformaation määrän lisääntyminen on nähty hyväksi Suomen kiinteistömarkkinoiden kehityksen kannalta. (Falkenbach & Toivonen 2010; Laatikainen 2007, s. 78; ks. myös Koskisto 2010, s. 44). Kansainväliset sijoittajat liittävät markkinoiden läpinäkyvyyden usein saatavilla olevaan informaatioon. Vaikka Suomessa on välillä kritisoitu olevan liian vähän markkinainformaatiota, eivät kansainväliset sijoittajat ole kuitenkaan kokeneet sitä pääsääntöiseksi ongelmaksi sijoittaessaan Suomeen. Suomen toimitilamarkkinoiden läpinäkyvyyden on koettu kaiken kaikkiaan parantuneen ja markkinoilta koetaan saatavan tietoa nykyään jo suhteellisen hyvin. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Ulkomaiset sijoittajat 2008.)

Erityisen merkittävänä voidaan pitää sitä, että lisääntynyt tieto ja tietotekniikka ovat avanneet kaikille markkinatoimijoille pääsyn aiempaa suurempien tietovarantojen äärelle alhaisin kustannuksin (Vapaavuori 1993, s. 176). Internet on mullistanut tiedon levittämisen. Sen lisäksi, että internetin ja erilaisten multimedialaitteiden avulla saavutetaan globaali tavoitettavuus yksittäisten yksilöiden välillä, tulee niistä myös voimakkaita, maailmanlaajuisia vaikuttamis- ja markkinointivälineitä sekä informaatiokanavia (Heinonen & Heinonen 2006, s. 92–93; ks. myös Lillrank 1999, s. 147). Näillä välineillä yritysten on mahdollista tavoittaa potentiaalinen asiakaskuntansa omalla sanomallaan helposti, nopeasti, edullisesti ja globaalisti. Internetin avulla tuotteita voidaan mainostaa maantieteellisesti rajattomalle alueelle ja koko ajan kasvavalle asiakaskunnalle. Koska internet toimii kahteen suuntaan, voivat myös asiakkaat itse etsiä heille sopivia tuotteita, tuloja ja sijoituskohteita entistä laajemmalta alueelta ja isommasta tarjoajajoukos-

ta. (ks. esim. Laatikainen 2007; Koskisto 2010.) Internetistä on ennen kaikkea tullut tehokas kanava hakea tietoa ja vertailla eri tuotteita keskenään.

Toimitilamarkkinoilla hyödynnetään internetin luomia mahdollisuuksia jo tällä hetkellä, mutta ei läheskään siinä mittakaavassa kuin se olisi mahdollista. Tällä hetkellä esimerkiksi toimitilavuokrauksessa internetin koetaan jo olevan varteentotettava markkinapaikka, jossa potentiaaliset asiakkaat voivat etsiä vuokrattavia kohteita ja tilojen tarjoajat voivat niitä markkinoida. (Koskisto 2010, s. 41; Stavrovski 2005.) Esimerkiksi Ruotsissa toimitilavuokrauksessa pääpaino on jo siirtynyt painetusta mediasta internetiin ja asiakkaat osaavat itse aktiivisesti etsiä kohteita internetistä. Ennen kaikkea internet lisää markkinoiden läpinäkyvyyttä koko tarjonnan ollessa kaikkien nähtävillä. (Koskisto 2010, s. 41 & 46–47.)

Internetin avulla toimitilamarkkinoilta etsitään myös potentiaalisia sijoituskohteita. Internetin välityksellä on tehty esimerkiksi alustavia päätöksiä lähteä mukaan jonkin myynnissä olevan toimitilan tarjouskilpaan. On luultavaa, että potentiaalisiiin sijoituskohteisiin tullaan tulevaisuudessa tutustumaan kasvavassa määrin internetin välityksellä. Verkosta haetaan tietoa kohdealueista ja -kiinteistöistä sekä tehdään alustavia päätöksiä tutustua kohteeseen fyysisesti ja tarkemmin. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Internet voi tarjota tulevaisuudessa myös uudenlaisia mahdollisuuksia tutustua potentiaaliseen toimitilakohteeseen esimerkiksi erilaisten virtuaalisten vierailujen avulla tai erilaisia keinoja suunnitella tilankäyttöä virtuaalisesti (Koskisto 2010, s. 44). Tilankäytön suunnittelu on esimerkki palvelusta, jota paikan päällä vieraileminen ei välttämättä voi samalla tavalla tarjota.

3.4.2 Toimintojen ja tilojen teknistyminen

Tulevaisuus on voimakkaasti teknisen kehityksen ja uusien teknologioiden leimaama. Tekninen kehitys tulee näkymään niin talouden kuin yhteiskunnankin rakenteissa, ihmisten toiminnassa ja arvomaailmoissa. Esimerkiksi informaatio-, nano-, bio- ja geeniteknologiat luovat ennen näkemättömiä mahdollisuuksia ja saavat aikaan erilaisia mullistuksia ihmisten elämässä. (Hannula & Linturi 1998, s. 12–13; Hietanen et al. 2002, s. 427; Kuusi 1999, s. 187; Mannermaa 2004, s. 135; Pajarinen et al. 2010, s. 38; Peltonen 1993, s. 209; Routti 1993, s. 266–268.) Tekniikan ja etenkin tietotekniikan asema korostuu vapaa-ajan käytön lisäksi kasvavassa määrin myös työelämässä. Tekniikka on tullut näkyväksi osaksi työsuorituksia ja esimerkiksi tietotekniikkaa hyödynnetään työpaikoilla hyvin yleisesti. (Kasvio 1999, s. 157.) Monesta työnkuvasta on tullut niin sanottua tietotyötä ja toisaalta tekninen kehitys on mahdollistanut monen toiminnon liikkuvuuden.

Tähän mennessä Suomessa sekä internetliittymät että tietokoneet ovat yleisesti käytössä ja levinneet laajalle. Internetiä käyttää 16–74-vuotiaista suomalaisista jopa 86 prosenttia. (Tilastokeskus 2010; ks. Kasvio 1999, s. 169.) Vaikka Suomi usein mielletään tietoteknisen kehityksen kärkimaaksi, ei tilanne kaikilta osin ole näin. Esimerkiksi Suomen verkkokapasiteettien laadussa on kritisoitu olevan vähintäänkin parantamisen varaa. Suomi jäi kansainvälisessä verkkovertailussa vasta sijalle 21. (Leskinen 2009; University of Oxford & Universidad de Oviedo 2009.) Laajakaistayhteyksien suorituskyky ei ole yhdentekevää, sillä seuraavan sukupolven palvelujen toimivuus on riippuvainen yhteyksien suorituskyvystä. Esimerkiksi videoneuvotteluissa yhteyden suorituskyky on erittäin olennaista (Korvenmaa 2009). Yritysten sijoittuminen Suomeen voi tulevaisuudessa häiriintyä, mikäli Suomi ei pysty tarjoamaan ajantasasta tietoinfrastruktuuria.

Vaikka tekniikka on vapauttanut ihmiset monista monotonisista ja vaarallisista töistä, on tietoteknistymisen toisaalta nähty monissa kehittyneissä teollisuusmaissa uhkana työpaikkojen säilymiselle ja johtavan jopa työn loppumiseen (Kasvio 1999, s. 162; myös Mäkilä 1999, s. 128). Ensinnäkin tekninen kehitys on

tehnyt mahdolliseksi yrityksen toimintojen maailmanlaajuisen sijoittamisen. Toimintaa on voitu hajauttaa ympäri maailmaa ja siitä huolimatta hoitaa yritystä reaaliaikaisesti tietotekniikan turvin. Huolta on aiheuttanut myös niin sanottu elektroninen maastamuutto, jolla tarkoitetaan töiden siirtämistä tietotekniikan turvin ulkomaille tehtäväksi (Heinonen 1995, s. 85; Holstila 2001, s. 11; Kotimaiset sijoittajat 2008).

Toisaalta on myös pelätty, että tekniikka ja tietokoneet syrjäyttävät ihmiset sellaisenaan töiden suorittajina automaatiolaitteiden säästäessä ihmistyövoimaa ja vähentäessä näin työpaikkoja (Heinonen 1995, s. 117; Hannula & Linturi 1998, s. 12; Lillrank 1999, s. 151; Mäkilä 1999, s. 128). Esimerkiksi arkipäivän elektroniikassa on jo nyt kyetty jäljittelemään ihmisen assosiatiivista muistia (Kuusi 1999, s. 186–187). Tehdyn arvion mukaan esimerkiksi tietointensiivisten palvelutehtävien automatisointi tulee vähentämään palvelusektorin työpaikkoja suurin piirtein saman verran kuin 2010-luvulla tapahtuva eläköitymisen aiheuttama työvoimapoistuma (Lehti 2005, s. 11). On kuitenkin huomattava, että tekninen kehitys itsessään on luonut uusia työpaikkoja (Kasvio 1999, s. 162–163).

Itse toimintojen ja suoritusvälineiden teknistymisen lisäksi myös toimintojen tapahtumapaikat eli tilat ja rakennukset teknistyvät. Toimitilat teknistyvät niin sisältä kuin ulkoakin. Rakennustekniikan kehittyminen näkyy monissa asioissa, kuten esimerkiksi rakennusten hallinnan, suorituskyvyn, viihtyvyyden ja tehokkuuden parantumisena. Tilojen käyttäjille tarjotaan koko ajan kasvavaa määrää uusia teknisiä ominaisuuksia, kuten aiempaa tehokkaampia jäähdytys- ja ilmastointijärjestelmiä tai tietoliikennetarkkaisuja. Toisaalta tilojen käyttäjät osaavat myös itse vaatia ajantasaista teknistä varustelua. (Heikkilä et al. 2000, s. 5; Kotimaiset sijoittajat 2008.)

Rakennusten teknistymisen yhteydessä on puhuttu tilojen älykkyudesta. Tilojen älykkyydellä ei välttämättä tarkoiteta pitkälle kehittyneitä huipputeknisiä ratkaisuja tai tietotekniikkaan perustuvaa ohjattavuutta, vaan pikemminkin rakennuksen kykyä vastata muuttuviin olosuhteisiin. Älykäs rakennus osaa esimerkiksi seurata eri resurssien kulutusta, säästää tärkeitä resursseja kuten energiaa, materiaaleja ja ympäristöä, estää ja varautua erilaisiin vahinkoihin kuten rikoksiin, tulipaloihin ja vuotoihin sekä vastata ominaisuuksillaan jokaisen käyttäjän omiin tarpeisiin. Näin ollen tilojen älykkyys voi ilmetä tilankäyttäjille hyvin monissa eri asioissa, kuten esimerkiksi tilaratkaisuissa, laitteissa, materiaaleissa, tilojen joustavuudessa ja palvelevuudessa. (ks. esim. Heinonen 1995, s. 58; Lehto et al. 1990.)

3.4.3 Liikkuvat toiminnot

Tekninen kehitys on vapauttanut monet toiminnot ajan ja paikan kahleista. Seuraavaksi tarkastellaan, mitä tämä on tarkoittanut työnteon ja kaupankäynnin osalta.

Etätyö

Tietotekniikasta on tullut luonnollinen osa etenkin toimistotyötä. Tekniikan ilmaantuminen ei ole näkynyt vain työpaikalle ilmestyneissä laitteissa, vaan se on myös mahdollistanut työn viemisen ulos työpaikalta teknisten laitteiden turvin. Teknisen kehityksen voidaan sanoa vapauttaneen työnteon perinteisistä ajan ja paikan asettamista kahleista ja mahdollistaneen työn suorittamisen lähes milloin tahansa ja lähes mistä tahansa. (McBlaine & Vrkic 2006, s. 7; Heinonen et al. 2004, s. 47; Kasvio 1999, s. 163; Kunnan viranomaiset 2007; Kärkäs 2001, s. 82; Lindblom 2004, s. 70; Mannerman 2005, s. 29; NCC 2007a; Törmänen 2005.) Työsuoritusten vapautuessa aika- ja paikkasidonnaisuudestaan työtä voidaan ryhtyä tekemään etätyönä eri tavoin, joko kiinteänä tai liikkuva etätyönä. Kiinte-

ää etätyötä tehdään jostakin tietystä varsinaisen työpaikan ulkopuolisesta paikasta käsin. Liikkuva etätyö puolestaan tapahtuu työmatkojen aikana joko liikennevälineissä tai vaihtoehtoisesti pysähdyksissä ollessa asemilla ja terminaaleissa. (Heinonen et al. 2004, s. 18 & 47.)

Etätyön suosio on edennyt eri maissa eri tavalla (Heinonen et al. 2004, s. 56–58). Suomessa etätyö ei ole yleistynyt odotetulla tavalla tekniikan kehityksestä huolimatta ja todellinen etätyön harjoittaminen on jäänyt puhetta ja mahdollisuuksia vaatimattommaksi (mm. Heinonen 2009; Kotimaiset sijoittajat 2008). Vaikka tieto- ja virtuaaliyhteiskunta ovat vahvistaneet liikkuvan työn asemaa, tehdään suomalaisissa yrityksissä etätyötä vielä suhteellisen vähän (esim. Heikkilä et al. 2000, s. 25; Heinonen et al. 2004). Suomessa oli vuonna 1997 etätyöntekijöitä 12,5 prosenttia palkansaajista. Etätyön vuotuinen kasvu pieneni 1990-luvun puolivälistä vuosikymmenen loppua kohden ollen silloin noin 9 prosenttia. (Kandolin & Huuhtanen 2002, s. 90.) Vuonna 2003 julkaistun tutkimuksen mukaan Suomessa säännöllisesti tai satunnaisesti etätyötä tekeviä oli työllisistä noin 5 prosenttia (Helminen et al. 2003).

Vuonna 2004 tehdyn tieto- ja viestintätekniikan käyttötutkimuksen mukaan joka viidennessä kotitaloudessa ainakin yksi henkilö teki etätöitä. Samaisessa tutkimuksessa 2008 saatiin tulokseksi, että joka kolmas työssäkäyvä teki vähintään ajoittain etätöitä. Tilastokeskuksen työolotutkimuksen mukaan etätyö on paljon harvinaisempaa kuin tieto- ja viestintätekniikan käyttötutkimuksen tulokset kertovat. Vuoden 2008 työolotutkimuksen mukaan kahdeksan prosenttia palkansaajista sanoi tekevänsä etätyötä työnantajan kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti. Etätyön harjoittamista selvittäneitä tutkimuksia on vaikea vertailla keskenään kysymyksen asettelusta ja etätyömääritelmästä johtuen. Tästä huolimatta voidaan todeta, että etätyön harjoittaminen on lisääntynyt. Tutkimusten perusteella näyttää siltä, että etätyö on useammin ajoittaista ja epämuodollista kuin perustuu työnantajan kanssa tehtyyn sopimukseen etätyön harjoittamisesta. (Sirkiä 2009; Lehto & Sutela 2008; Tilastokeskus 2008b.)

Todellisuudessa etätyön luonteista työtä tehdään kuitenkin paljon yleisemmin kuin tilastot kertovat, sillä moni etätyötä tekevä ei osaa mieltää työtapaansa etätyöksi (Pekkola 2002, s. 26). Esimerkiksi yhä useamman huippuosaajan työnkuva ei ole enää paikkaan sidottua, vaan etätyön katsotaan olevan luonnollinen osa sitä (Raunio & Linnamaa 2000, s. 40). Hyvä tulotaso ja koulutus ovat suomalaiselle etätyöntekijälle ominaisia piirteitä (Helminen et al. 2003; Pekkola 2002, s. 26). Etätyön teko on yleisintä asiantuntijatehtävissä toimivien joukossa. Heistä jopa 45 prosenttia tekee etätöitä. (Sirkiä 2009.) Merkille pantava seikka on myös se, että työmatkojen pidettäessä etätyötä tekevien osuus kasvaa merkittävästi. Esimerkiksi yli sadan kilometrin työmatkoilla etätyötä tekevien osuus työllisistä oli jo noin 20 prosenttia. (Helminen et al. 2003.) Tämä voi olla merkittävä tekijä tulevaisuudessa, mikäli työmatkat pidentyvät. Etenkin IT-yritykset ovat olleet etätyön ja liikkuvan työajan harjoittamisen suhteen edistyskellisiä. Arvioiden mukaan noin kolmasosassa suomalaisista yrityksistä käytetään mahdollisuutta harjoittaa etätyötä. (Kandolin & Huuhtanen 2002, s. 90.)

Etätyön on arvioitu kärsineen aktiivisen tuen puutteesta (YTVb 2001, s. 78). Yritykset ovat olleet suhteellisen passiivisia etätyön aktivoinnin suhteen, mutta myös työntekijät itse ovat suhtautuneet asiaan kylmäkiskoisesti, eivätkä ole siitä suuriina massoina innostuneet (Heikkilä et al. 2000, s. 25; Heinonen 2009; Nurmela 1999, s. 253). Yrityksissä etätyön pelätään johtavan epätoivottaviin asioihin, kuten kontrollin menettämiseen, työn laadun heikkenemiseen ja tietoturvariskeihin. Myös etätyössä vaadittavien teknisten laitteiden kustannuksiin suhtaudutaan yri-

tysten piirissä negatiivisesti. Yritysten näkemyksen mukaan kustannuksia voidaan päinvastoin minimoida keskittämällä toiminta muutamiin suuriin toimitaloihin ja samalla parantaa myös työntekijöiden välistä kommunikaatiota. (Heikkilä et al. 2000, s. 25.) Etätyön ehkä suurimmaksi ongelmaksi on nähty nimenomaan sosiaalisten kontaktien menettäminen. Etäyhteyksien ei yksinkertaisesti uskota voivan korvata kasvokkain tapahtuvaa kanssakäymistä (Kunnan viranomaiset 2007; Kotimaiset sijoittajat 2008, Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008). Etätyöntekijöiden onkin todettu kärsivän eristyneisyyden ja vieraantumisen tunteesta, mutta toisaalta taas kiristyneistä perhesuhteista kotona (Cunningham & Porter 1992, s. 21; Peters et al. 2009; Whittle & Mueller 2009).

Etätyölle voidaan nimetä useita motivoivia tekijöitä. Osa etätyön harjoittamisen seurauksista voi olla hyvin laaja-alaisia, kun taas osa koskettaa vain yksittäisiä ihmisiä. Etätyön laaja-alaisia vaikutuksia voivat esimerkiksi olla mahdollisuus alueiden tasapainoiseen kehittämiseen, työmatkaliikenteen aiheuttamien ympäristöhaittojen pienentämiseen sekä työttömyyden vähentämiseen. (Anon 2009, s. 6; Heinonen 1995, s. 144; Heinonen et al. 2004, s. 184; Heinonen 2009.) Yritysnäkökulmasta katsottuna etätyön järjestyttä voidaan puolestaan perustella muun muassa mahdollisuuksilla taloudellisiin säästöihin. Etätyön kautta yrityksille avautuu mahdollisuus säästää kustannuksia sijoittamalla toimintonsa ruuhkautuvien ja kalliiden kasvukeskusten ja keskusta-alueiden ulkopuolelle. Toisaalta etätyön avulla voidaan pienentää käytetyn toimitilan määrää ja toisaalta myös hyödyntää käytössä olevaa tilaa aikaisempaa tehokkaammin. Näin ollen esimerkiksi huonossa suhdanteessa yritys voi leikata kuluja, mutta kuitenkin säilyttää palkkalistoillaan etevät työntekijät sallimalla heille etätyöskentelyn. (McBlaine & Vrlic 2006, s. 7; Heinonen et al. 2004, s. 76; Heinonen & Heinonen 2006, s. 94; Park 2009, s. 34; Raiborn & Butler 2009; Raunio & Linnamaa 2000, s. 40; YTVb 2001, s. 78.)

On syytä huomata, että etätyön harjoittaminen ei itsestään selvästi vähennä yritysten kustannuksia, jos esimerkiksi tilankäyttöä ei osata vähentää etätyön vapauttamien resurssien mukaisesti, vaan etätyöntekijöille esimerkiksi säilytetään työpaikalla omat fyysiset työpisteet. Etätyön harjoittaminen voi päinvastoin jopa johtaa yrityksen tarvitseman kokonaistilantamäärän nousuun tilanteissa, joissa työntekijän on arvioitu tarvitsevan yhden kiinteän työpisteen sijaan useampia erilaisia työskentelytiloja. (Heikkilä et al. 2000, s. 5 & 27.) Etätyön vaikutukset tilantarpeeseen tai kustannuksiin eivät näin ollen ole välttämättä suoraan yksioikoisia ja etätyön käyttöönotto vaatinee tilankäytön huolellista järjestämistä yrityksissä.

Mahdollisten suorien kustannussäästöjen lisäksi yrityksiä voi motivoida etätyön harjoittamiseen monilla muilla tekijöillä. Ensinnäkin etätyön arvioidaan hostostavan työn suorittamista ja parantavan näin työn tuottavuutta. Etätyön uskotaan vaikuttavan positiivisesti myös työntekijöiden jaksamiseen ja hyvinvointiin sekä parantavan työntekijöiden kokemaa työelämän laatua. (Heinonen 1995, s. 79; Heinonen et al. 2004, s. 184; Pekkola 2002, s. 30.) Ennen kaikkea etätyöskentely auttaa kuitenkin vapauttamaan aikaa. Tätä pidetään yhtenä merkittävistä etätyötä vauhdittavista tekijöistä otettaessa huomioon tulevaisuuden kasvavat aikapaineet (Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007). Kiitos etätyön esimerkiksi työmatkoihin normaalisti kuluva aika voidaan käyttää joko vapaa-aikaa viettäen tai toisaalta myös ylimääräisenä työaikana (Heinonen 1995, s. 79; Heinonen & Heinonen 2006, s. 94; YLE Oulu 2009.)

Etätyö lisää ajankäytön joustavuutta ja mahdollistaa työnteon aikataulutuksen räätälöinnin. Kotona työskennellessään työntekijä voi järjestää työhön kulloinkin käytettävän ajan joustavasti omien tarpeidensa mukaisesti. Hän voi lisäksi nauttia vapaamuotoisesta työmiljööstä, joka mahdollistaa tarvittaessa esimerkiksi työrauhan luovalle työskentelylle (Heinonen 1995, s. 79). Edellä mainitut seikat

huomioon ottaen näyttää mahdolliselta, että etätyömahdollisuuden tarjoaminen voisi toimia tulevaisuuden kasvavassa työvoimapulassa myös houkuttelukeinona yritysten etsiessä uudenlaisia valttikortteja rekrytointiongelmiansa (Heinonen 2009; YTVb 2001, s. 78). Lisäksi etätyö voi auttaa yrityksiä selviämään sellaisissa kriisitilanteissa, joissa liikkumista joudutaan rajoittamaan esimerkiksi terro-riuhan, influenssan tai ilman laadun huononemisen vuoksi (Heinonen 2009).

Työnantajien asenteen kehitys nähdään merkittävänä etätyön yleistymiseen vaikuttavana tekijänä (Heinonen 2009). Vastustuksesta huolimatta työnantajilla olisi käytettävään monia eri keinoja etätyön tukemiseksi ja siitä palkitsemiseksi. Vastaavasti työnantajat voivat tehdä varsinaisella työpaikalla työskentelystä vähemmän houkuttelevaa ja täten innostaa työskentelyyn työpaikan ulkopuolella. Eräs mahdollisuus kannustaa kotona työskentelyä on esimerkiksi asettaa toimittilan autopaikoitus maksulliseksi. (Heinonen et al. 2004, s. 198.) Työ- ja elinkeinoministeriön raportissa esitellään työnantajalähtöinen etätyön malli, jonka toivotaan toimivan kannustimena etätyön harjoittamiseen (Heinonen & Saarimaa 2009, s. 39–42). Myös julkisen vallan keinoin voidaan vaikuttaa etätyön harjoittamisen puitteisiin. Viime vuosina onkin panostettu esimerkiksi liikkuvan työn tekemisedellytyksien parantamiseen eri kulkuneuvoissa (Heinonen et al. 2004, s. 47; YLE Oulu 2009). 16.9.2011 vietettiin ensimmäistä valtakunnallista etätyöpäivää, johon osallistui yli 10300 työntekijää ja 191 yritystä (Kansallinen etätyöpäivä 2011).

Toimistotilankäyttäjäyritykset eivät usko etätyön vaikuttavan tulevaisuuden toimistomarkkinoihin (Toimistotilankäyttäjät 2007). Etätyön ei yleisesti ottaen uskota voivan korvata tämänhetkisiä työnteontapoja. Etätyön nähdään soveltuvan vain tietyille aloille ja jäävään näin ollen myös tulevaisuudessa marginaaliseksi ilmiöksi massakäyttäytymisen sijaan. Tästä huolimatta etätyön epäilijät uskovat, että etätyö voi kasvaa merkittävästi tiettyjen ammattien tai alojen yhteydessä. (Heikkilä et al. 2000, s. 25; Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007; Mannerman & Ahlqvist 2000, s. 28.) Vaikka etätyön nykyinen määrä onkin toistaiseksi jäänyt verrattain vaatimattomalle tasolle, sisältyy siihen periaatteessa valtavasti kasvupotentiaalia. Esimerkiksi Ruotsissa etätyön määrän on uskottu kasvavan tulevaisuudessa jopa kymmenkertaiseksi. Ruotsissa aikanaan tehdyssä ennustuksessa arvioitiin, että tulevaisuudessa jopa 10 prosenttia kaikista tehdyistä työpäivistä suoritettaisiin etätyönä. (Arnfolk 1999, s. 99–101.) Myöskään Suomessa etätyön kehitystilannetta ei tule nähdä stabiilina. Etätyö on Suomessa edennyt toistaiseksi pitkälti työntekijöiden itsensä tekemien aloitteiden pohjalta (Heinonen & Heinonen 2006, s. 94; Heinonen 2009). Monissa yrityksissä on kuitenkin tutkittu ja kokeiltu erilaisten etätyömahdollisuuksien käyttöönottoa (Rau- nio & Linnamaa 2000, s. 41). Työntekijät itse olisivat kiinnostuneita etätyön harjoittamiseen. Tehdyn kyselyn mukaan runsas neljännes etätyötä harjoittamattomista työntekijöistä oli kiinnostunut etätyön tekemisestä. Tutkimuksessa myös huomattiin, että työntekijän tieto- ja viestintäteknologia-aidot korreloivat positiivisesti etätyöinnokkuuden kanssa. (Sairinen et al. 2006; s. 213.)

Etätyön puolesta puhuu moni toimintaympäristössä vaikuttava muutosvoima kuten tietotyön lisääntyminen, verkottuminen, tekniikan kehittyminen ja edullistuminen, kiireen lisääntyminen, tehokkuus- ja joustavuusvaatimusten kasvu, yksilöllisyysvaatimukset, työn ja vapaa-ajan yhdistyminen, elämän monipuolistuminen sekä ympäristökysymykset. Toisaalta etätyön voidaan nähdä lisäävän työntekijöiden tyytyväisyyttä ja täten toimivan potentiaalisena rekrytointivalttina kilpailun työntekijöistä kasvaessa. (vrt. luku 3.2.2) Etätyön ansiosta työn perässä ei esimerkiksi tarvitsisi enää muuttaa, työpaikasta voitaisiin asua etäälläkin ja erilaisia intressejä, kuten maanviljely ja tietotyö voitaisiin helpommin yhdistää (Heinonen et al. 2004, s. 20–21). Vaikka uusien työtapojen yleistyminen on tähän mennessä ollut hitaanpuoleista, on syytä huomata, että uudet virtuaalityös-

kentelyyn valmiiksi tottuneet sukupolvet voivat tuoda mukanaan tulevaisuuden toimitilamarkkinoille myös nopeita muutoksia (Heikkilä et al. 2000, s. 5; Heinonen 2009). Muun muassa näihin syihin vedoten monet uskovat etätyn olevan hitaasta käyntiinlähdestään huolimatta voimakas tulevaisuuden kehityssuunta (Heinonen & Heinonen 2006, s. 95; Ihamuotila 1993, s. 41).

Pidetään myös mahdollisena sitä, että vaikka etätty ei korvaisi perinteistä työtä täysin, siitä voisi kehittyä työntekoa täydentävä osa (Kotimaiset sijoittajat 2008; YTVb 2001, s. 78). Tämä tarkoittaa sitä, että työympäristö ei olisi pelkästään fyysinen tai virtuaalinen, vaan pikemminkin kokonaisuus, joka koostuu sekä fyysisistä että virtuaalisista osista (ks. NCC 2007d). Näin ollen fyysisyyttä eli perinteisiä toimintatapoja ja etätoimintoja ei tulisikaan nähdä toisensa poissulkevia vaihtoehtoina, vaan päinvastoin, toisiaan täydentävinä elementteinä. Etenkin työn suorittaminen liikkuvasti siten, että se suoritetaan monista eri paikoista yhden tietyn etättyöpisteen sijaan, nähdään hyvin uskottavana tulevaisuuden kehityssuuntana. Liikkuva työ voi olla tulevaisuudessa myös globaalisti liikkuvaa siten, että työntekijä työskentelisi jatkuvasti eri puolilla maailmaa yrityksen eri toimipisteissä. (Kotimaiset sijoittajat 2008.).

Sähköinen kaupankäynti

Tekniikan kehityksen arvioidaan vähentävän ajan, paikan ja etäisyyden merkitystä myös kaupankäynnissä (Kotisalo et al. 2000, s. 32; Kunnan viranomaiset 2007). Kun perinteisestä työstä tulee etättyä, samoin kaupankäynnistä tulee etäkauppaa. Termillä etäkauppa tarkoitetaan pääasiassa sähköistä kauppaa ja postimyyntiä. Postimyyntiä on harjoitettu Suomessa jo pitkään, joten se on suomalaisille tuttua jo entuudestaan, vaikka sen volyymi onkin jäänyt suhteellisen pieneksi koko vähittäiskaupasta. Sähköinen kauppa sen sijaan on Suomessa uudempi ilmentys. Sähköisellä kaupalla tarkoitetaan kaupankäyntiä, joka tapahtuu tietoverkon, television, puhelimen tai telefaxin välityksellä. Myös nimityksiä elektroninen kaupankäynti ja virtuaalikauppa on käytetty kuvaamaan sähköistä kaupankäyntiä. Sähköisen kaupankäynnin tietoverkoissa, erityisesti internetissä ja www-palvelujen avulla, tapahtuvaa ilmenemismuotoa kutsutaan puolestaan nettikaupaksi. (Kotisalo et al. 2000, s. 32–35.)

Yhdysvalloissa sähköinen kauppa on lyönyt itsensä läpi jo aikaa sitten (ks. esim. Roponen 1999, s. 228–245). Euroopassa vähittäiskauppa on edennyt kaupan sähköistämässä sen sijaan varovaisesti (Kotisalo et al. 2000, s. 34; ks. myös Roponen 1999, s. 234). Näin on käynyt myös Suomessa, vaikka etäkaupalla onkin Suomessa suhteellisen pitkät perinteet postimyynnin ja television ostoskanavien muodossa (Heinonen 1995, s. 89). Sähköistymisen voidaan arvioida edenneen Suomessa valikoivasti. Tietyt palvelut, kuten esimerkiksi internetpankkipalvelut ovat pystyneet vakiinnuttamaan itselleen kulutuskäyttäytymisessä vankan aseman (Järvinen 1995, s. 16; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80). Esimerkiksi ruokaostenteko tapahtuu sen sijaan vielä suurimmaksi osaksi perinteiseen tapaan fyysisessä kauppapaikassa (Tilastokeskus 2010).

Optimististen ennusteiden mukaan sähköisen kaupan olisi pitänyt olla merkittävä osa kulutusta jo 2000-luvun alkupuolella (Roponen 1999, s. 234; ks. myös Kotisalo et al. 2000, s. 34). 2000-luku onkin ollut internetin kautta tapahtuvan kaupan osalta kasvun aikaa myös Suomessa (Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 20). Väestön tieto- ja viestintätekniikan käyttö -tutkimuksen mukaan 59 prosenttia 16–74-vuotiaista suomalaisista oli ostanut internetin kautta jotain omaan tai kotitaloutensa käyttöön viimeisten 12 kuukauden aikana. Tutkimuksen mukaan viimeisten kolmen kuukauden aikana nettiostoksia oli tehnyt 41 prosenttia väestöstä. Erityisesti nuoret aikuiset ovat innokkaita nettiostoksien tekijöitä. 25–34

-vuotiaista lähes 90 prosenttia oli ostanut netistä jotain viimeisen vuoden aikana. Vastaavia ostoksia oli 45–54-vuotiaiden joukosta tehnyt kaksi kolmasosaa. Tutkimuksen mukaan nettikauppa näyttäisi soveltuvan erityisesti palvelujen kauppaan (ks. taulukko 7). Verkosta yleisimmin ostetut asiat ovat pääsylippuja ja matkailupalveluita. Palvelujen ohella netistä ostetaan myös tavaroita. Yleisimpiä nettikaupoista ostettuja tavaroita ovat vaatteet ja kengät. (Tilastokeskus 2010.) 2008 internet-myyntistä oli 78 prosenttia yritysten ja muiden organisaatioiden välistä kauppaa. Loput 22 prosenttia internet-myyntistä kohdistui kotitalouksiin. (Tilastokeskus 2009c.)

Taulukko 7. Internetin kautta ostetut tuotteet ja palvelut sukupuolen mukaan 2010, prosenttiosuus koko väestöstä (Kohvakka 2010; Tilastokeskus 2010.)

Ostanut viimeisten 12 kuukauden aikana	naiset	miehet	yhteensä
Majoituspalveluja	32	32	32
Muita matkailuun liittyviä palveluita	32	32	32
Pääsylippuja teatteriin, konsertteihin, elokuvaan tai vastaaviin	33	30	32
Veikkauksen rahapelejä	17	29	23
Muihin harrastuksiin liittyviä tuotteita	15	26	21
Kulutuselektronikkaa tai kodinkoneita	10	23	17
Kirjoja, lehtiä tai verkko-opiskelumateriaalia	24	20	22
Musiikkia	14	19	16
Tietokoneita tai niiden oheislaitteita	7	19	13
Urheiluharrastuksiin liittyviä tuotteita	10	16	13
Vaatteita tai kenkiä	34	16	25
Valokuvaukseen liittyviä tuotteita tai palveluja	19	15	17
Autoiluun liittyviä tuotteita	3	14	9
Tietokoneohjelmia (ei sisällä pelikonsoli- ja tietokonepelejä)	6	14	10
Pelikonsoli- tai tietokonepelejä	5	13	9
Tietoliikennepalveluita	6	12	9
Elokuvia	8	12	10
Osakkeita, arvopapereita tai rahastosijoituksia	5	11	8
Kodin tekstiilejä, huonekaluja tai leluja	21	11	16
Pääsylippuja urheilutapahtumiin	5	10	8
Vakuutuksia	6	9	8
Terveyden- tai kauneudenhoitoon liittyviä tuotteita	17	5	11
Elintarvikkeita	1	1	1

Sähköisen kaupankäynnin on arvioitu keskittyneen nimenomaan tuotteisiin, joiden jakelun kuluttajalle ei ole koettu olevan ongelmallista (Kotisalo et al. 2000, s. 34). Päivittäistavarakaupan sähköistyminen näyttäisi etenevän paljon erikoistavarakauppaa hitaammin. Logistiikkakysymykset ovat hankalia ja toisaalta kaupan ryhmittymät ovat varovaisia ja haluavat ensin kerätä kokemuksia ja verkkoasiakkuuksia ennen toimintojensa sähköistämistä. (Kotisalo et al. 2000, s. 35; ks. myös MTV3 2009; MTV3 2009.) On myös arvioitu, että kuluttajat aloittavat sähköiseen kaupankäyntiin ja sen ostokulttuuriin tutustumisen ostamalla ensin hei-

dän omasta näkökulmastaan katsottuna helposti ostettavia tuotteita. Vasta sen jälkeen he ovat valmiimpia siirtymään myös muiden tuotteiden ostamiseen sähköisesti (Roponen 1999, s. 235).

Sähköinen kauppa järjestyttää yritysten vanhaa toimintaympäristöä luoden liiketoiminnalle niin uusia haasteita kuin mahdollisuksiakin (Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 17). Ennen kaikkea sähköinen kauppa tekee kaupan toimintaympäristöstä aiempaa moniulotteisemman. Ensinnäkin se mahdollistaa helposti kaupan käynnin jokaisena viikonpäivänä ympäri vuorokauden (ks. Mannermaa 2005, s. 29). Toiseksi sen turvin päästään käsiksi alati laajenevaan markkinapotentiaaliin, joka ei rajoitu valtioiden rajoihin tai pitkiin etäisyyksiin samalla tavalla kuin perinteinen kauppa. Toisaalta on huomattava, että samalla, kun potentiaalisten asiakkaiden volyymit kasvavat, myös kaupantoimijoiden varteenotettavien kilpailijoiden määrä kasvaa. (Kotisalo et al. 2000, s. 32–33.)

Soveltuakseen sähköisen kaupan edellyttämään toimintaympäristöön perinteisen kaupan on muutettava toimintatapojaan (Kotisalo et al. 2000, s. 34). Sähköiseen kaupankäyntiin siirtyminen ei ole kaikille kaupan toimijoille yhtä helppoa, sillä eri toimialoilla on arvioitu olevan hyvin eriasteiset valmiudet sähköisen liiketoiminnan harjoittamiseen (Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 17 & 23). Sähköisessä kuluttajakaupassa logistiikan asema ja toimivuus korostuvat fyysisten tuotteiden kohdalla. Sähköisesti tilattu tuote tulee toimittaa fyysisesti asiakkaalle jollain tavalla, jollei asiakas itse nouda tuotetta jostain tietystä paikasta. Kaupan nykyisen logistiikkaketjun tarkoitus on palvella fyysistä kauppapaikkaa eikä se sen vuoksi välttämättä sovellu sähköiseen kauppaan ilman kehittämistä. Logistiikkakäytymykset ovat kaikkein haasteellisimpia etenkin katkeamattoman kylmäketjun vaativien tuoretavaroiden osalta. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Kotisalo et al. 2000, s. 33.)

Myös asiakkaiden halukkuus maksaa tuotteiden kotiinkuljetuksesta voi aiheuttaa ongelmia (ks. Helsingin sanomat 2009; MTV3 2009; Vestola 2006). Korkeat kotiinkuljetuskustannukset voivat nostaa merkittävästi esimerkiksi nettiruoka-kauppojen loppulaskua, vaikka itse tuotteiden hinnat olisivat perinteistä kauppaa alhaisemmat (Partinen 1998). Logistiikkakäytymysten haasteellisuus on osaltaan hidastanut juuri päivittäistavarakaupan sähköistymistä. Osa kaupan toimijoista aikoo yrittää sopeuttaa kaupan vanhat rakenteet muuttuneisiin oloihin. Joukosta löytyy myös niitä toimijoita, joiden suunnitelmissa on uusia liiketoimintansa rakenteet kokonaan lähtökohtanaan uudet, muuttuneet olosuhteet. Esimerkiksi Iso-Britannian suurin ruokakauppa Tesco uskoi vanhojen markkettiansa pysyvän toimimaan tehokkaina verkkotilausten jakelukeskuksina, kun taas toinen suuri vähittäistavaraketju Sainsbury's investoi uuteen, laajaa aluetta palvelevaan jakelukeskukseen. (Kotisalo et al. 2000, s. 34.)

Suomessa S-ryhmä avasi kesällä 2010 ensimmäisenä isoista kaupaketteista päivittäistavaraa myyvän nettikaupan. Kyseessä on toistaiseksi kokeilu, jossa lähde-tään varovaisesti selvittämään asiakkaiden tuntemuksia. Tilaukset on tarkoitettu kerätä Alepa-ketjun myymälöistä, mutta tilausten vastaanoton, jakelun ja laskutuksen S-ryhmä on ulkoistanut ravintolaruuan nettikauppaan erikoistuneelle Gastronautille. (MTV3 2010.) Mahdollisuuksista huolimatta suomalaiset ovat vielä olleet hanakoita tekemään ruokaostoksensa itse ja internetissä tapahtuva ruokakauppa on jäänyt toistaiseksi volyymissaan vaatimattomaksi. Ulkomailta on kuitenkin saatu esimerkkejä siitä, että myös päivittäistavaranoito internetistä voi tulla suosituksi. (MTV3 2009.) On arvioitu, että 2020 noin viisi prosenttia ruuasta tultaisiin myymään internetin välityksellä (MTV3 2010).

Etäkaupan myötä kaupan jakeluportaan tehtävät muuttuvat tuotevalikoiman ylläpidosta tavaraliikenteen ja tietoliikenteen hallinnaksi. Tietotekniset järjestelmät

tulevat korvaamaan osittain aikaisempia fyysisiä toimintoja (Heinonen 1995, s. 89). Tämä tarkoittaa sitä, että sähköinen kauppa vaatii toimiakseen uusia tietoteknisiä ratkaisuja. Kaupan tulee luoda itselleen tietotekninen toimintaympäristö, jossa sen toiminta tapahtuu. Vaikka sähköisen kaupan harjoittamisen ei arvioida vaativan kovin raskaita tietojärjestelmiä, kaupan tulee huolehtia monien uusien elementtien, kuten esimerkiksi erilaisten portaalisemien, osoitteistojen ja hake-
mistojen luomisesta. (Kotisalo et al. 2000, s. 32–33.)

Sähköinen kaupankäynti edellyttää kaupan järjestelmien tietoteknistämisen lisäksi myös kuluttajilta tietynasteisia tietoyhteiskuntavalmiuksia. Kuluttajilla tulee ensinnäkin olla pääsy sähköiseen kulutusportaaliin sekä taitoa asioida siellä. Verkkopalveluiden heikkouksia ovat olleet niiden käytön monimutkaisuus ja liiallinen teknisyytys. (Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 79–80; ks. myös Roponen 1999, s. 237.) Kaikki suunnitellut sähköiset kaupankäyntikanavat eivät ole päässeet kuluttajien suosioon. Esimerkiksi digitaalisen television hyödyntämisestä kauppapalveluissa ei ole tullut merkittävää sähköisen kaupan kanavaa (ks. Roponen 1999, s. 232 & 235; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 20). Myös tietoturvaongelmat ovat olleet eräs sähköistä kaupankäyntiä vaikeuttaneista tekijöistä (Consumer Affairs 2010; E-Commerce Finland 2009; Järvinen 1995, s. 16; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80–81 & 85).

Sähköisellä kaupankäynnillä on myös omat hyvät puolensa. Sähköinen kaupankäynti vapauttaa asiakkaat fyysisestä liikkumisesta ainakin osittain. Näin ollen sähköinen kaupankäynti vähentää liikennettä, kun periaatteessa ainakin yksi matkustussuunta jää pois ja korvautuu sähköisellä yhteydellä. Tältä osin etäkaupankäyntiä voidaan pitää perinteistä kauppaa ekologisempana kaupankäyntimuotona. (ks. Heinonen 1995, s. 89.) Elektronisen kaupankäynnin vaikutukset liikkumistarpeeseen eivät kuitenkaan välttämättä ole yksioikoisia. Vaikka elektronisen kaupankäynnin uskotaan vähentävän kauppamatkoja, tulevat vastaavasti jakeluliikenteen määrät vääjäämättä kasvamaan (YTVb 2001, s. 79).

Ekologista tai ei, sähköisen kaupan hyvänä puolena on joka tapauksessa pidetty sen vaivattomuutta ja ajansäästömahdollisuuksia. Etäkaupassa asiakas välttyy matkustamisen lisäksi muun muassa jonottamiselta. (Heinonen 1995, s. 89; Hyvönen 2003; MTV3 2009; Nurmela 1999, s. 246; Roponen 1999, s. 237; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 79–80.) Näitä pidetään tekijöinä, joista tulevaisuuden kiireinen asiakas on erityisen kiinnostunut myös ostoksia tehdessään (Kunnan viranomaiset 2007). Itsepalvelun lisääntyminen ja kauppojen suurentuminen on lisännyt ostostentekoon kuluva aikaa perinteisen kaupan puolella (Gershuny 2004; Takala 2004). On kuitenkin esitetty epäilyjä siitä, arvostavatko ihmiset loppujen lopuksi omaa aikaansa rahallisesti. Ainakaan supermarketissa asioimisen suosio ei anna viitteitä tästä (Nurmela 1999, s. 245–246).

Vaikka sähköisessä kaupankäynnissä menetetään joitain fyysisessä kaupankäynnissä saavutettavia etuja, on sähköisellä kaupankäynnillä myös omat etunsa, kuten on voitu huomata. Edellä mainittujen etujen lisäksi yksi merkittävimmistä sähköisen kaupankäynnin eduista on perinteistä kauppaa laajempi vaihtoehtovalikoima. (ks. mm. Partinen 1998). Verkon avulla kuluttajan silmien eteen avautuu oman maan myymälöiden lisäksi myös muiden maiden tarjonta. Ne lisäävät kuluttajan vaihtoehtoja ja tekevät tarjonnasta merkittävästi aiempaa monipuolisemman (Kotisalo et al. 2000, s. 33; Mesiranta 2009; Roponen 1999, s. 228; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80). Tarjonnan laajuus voi viehättää erityisesti monipuolisuutta arvostavaa tulevaisuuden kuluttajaa. Sähköinen kaupankäynti mahdollistaa helposti myös tuotteiden välisen hinta- ja laatuvertailun eri maiden välillä. Se puolestaan mahdollistaa valistuneen ja harkitun ostosten teon. (Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80; ks. myös Roponen 1999, s. 228.) Lisäksi nettikaupan arvellaan voivan tarjota kuluttajalle laadukkaampia tuotteita verrattuna esi-

merkiksi pieniin elintarvikemarketteihin (Partinen 1998). Verkosta ostaminen voi olla myös hauskeempaa kuin perinteinen ostostenteko (Hyvönen 2003). Tämä voi olla merkittävä tekijä tulevaisuudessa elämysten merkityksen korostuessa (ks. luku 3.9).

Tiskin molemminpuolisesta varovaisuudesta huolimatta sähköisen kaupan uskotaan kasvavan tulevaisuudessa voimakkaasti (Freeman Evans et al. 2008; Jones Lang LaSalle 2006, s. 4–5; Kotimaiset sijoittajat 2008; Kotisalo et al. 2000, s. 34; Mannermaa 2004, s. 120; Mannermaa 2005, s. 12; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 28; YTVb 2001, s. 78; ks. myös Forrester Research 2010). 2009 läntisen Euroopan sähköisen kaupan (online retail) arvo oli 68 miljardia euroa. Sen uskotaan kasvavan 114 miljardiin vuoteen 2014 mennessä. Keskimääräisen kuluttajakohdittaisen vuosikulutuksen uskotaan puolestaan samalla aikavälillä kasvavan 483 eurosta 601 euroon. (Freeman Evans et al. 2010). Tiukentuva kilpailu, polttoaineen hinnan ja tilankäyttökustannusten nousu ovat omiaan lisäämään etäkaupan houkuttelevuutta tulevaisuudessa (Jones Lang LaSalle 2006, s. 4–5). Lisäksi Suomi myös pystyy tarjoamaan sähköisen kaupan menestymiselle hyvät lähtökohdat. Ensinnäkin Suomi on yhteiskuntana hyvin teknologiamyönteinen ja toiseksi suomalaisilla on hallussaan hyvät pääsymahdollisuudet internetiin. Vuonna 2010 toteutetun Väestön tieto- ja viestintätekniikan käyttö -tutkimuksen mukaan 16–74-vuotiaista suomalaisista 86 prosenttia käytti internetiä (Tilastokeskus 2010).

On arvioitu, että kaupan voimakkaampi sähköistymiskehityksen eteneminen lähtee todennäköisesti liikkeelle suurista kasvukeskuksista. Niissä on riittävä asiakasperusta, joka mahdollistaa suuruuden ekonomian tarjoamien etujen hyödyntämisen. (Kotisalo et al. 2000, s. 33–35.) Yleisesti sähköisen kaupankäynnin yleistymistä tunnutaan pitävän todennäköisempänä kehityssuuntana kuin etätyön merkittävää lisääntymistä. Tämä johtuu pääosin siitä, että sosiaalisten kontaktien merkitys nähdään niin merkittävänä työntekoon liittyvänä asiana, että etäyhteys ei kykene sitä korvaamaan. Yleisesti molempien sekä etätyön että sähköisen kaupan vaikutusten uskotaan näkyvän toimitilamarkkinoilla hitaasti ilman dramaattisia tai jyrkkiä muutoksia. (mm. Kotimaiset sijoittajat 2008.)

Mielenkiintoista on havaita, kuinka vahvasti markkinaosapuolten mielipiteet ja kautuvat arvioissa etätyöskentelyn ja etäkaupankäynnin tulevaisuuden kehityksestä. Jotkut uskovat etätoimintojen olevan kehityssuuntana väistämätön, kun taas toiset eivät mitenkään voi mieltää etätoimintojen voivan edes periaatteessa yleistyä laaja-alaiseksi toiminnaksi. Osa toimijoista arvelee sähköisenkaupan rajoituvan tiettyyn kapeaan tuotesektoriin myös tulevaisuudessa (Kotimaiset sijoittajat 2008; vrt. Roponen 1999, s. 228; ks. myös Nurmela 1999, s. 245 & 247) tai jäävän pääasiallisesti yritysten väliseksi toiminnaksi ainakin toistaiseksi (YTVb 2001, s. 78). Monet uskovat etenkin internetin kautta käytävän kaupan määrien kasvavan tulevaisuudessa, mutta jäävän silti volyymissaan sen verran vaatimattomiksi, ettei sen uskota voivan syrjäyttää perinteisiä kaupankäyntimuotoja merkittävässä määrin (Kotimaiset sijoittajat 2008).

Toinen mielenkiintoinen havainto oli, että liiketilankäyttäjät eivät itse mainitse etäkauppaa merkittävänä tulevaisuuden toimintaympäristöön vaikuttavana voimana. On mahdollista, että he eivät miellä etäkauppaa merkitykselliseksi kilpailua lisääväksi tai myyntimääriin vaikuttavaksi tekijäksi tai sitten he eivät jostakin syystä vain halua kyseistä muutosvoimaa mainita. Aasiassa selvitettiin sikäläisten vähittäiskauppiaiden suhtautumista etäkauppaan. Tutkimuksen mukaan vähittäiskauppiat itse näkivät kaupan sähköistymisen aikaisemmin uhkana ja huolta aiheuttavana kilpailijana omalle liiketoiminnalle. Sittemmin asenteissa on kuitenkin tapahtunut muutos ja päivitetyn selvityksen perusteella vähittäiskauppiat näkevät sähköisen kaupan päinvastoin mahdollisuutena lisätä omaa myyntiään. (Jones Lang LaSalle 2006, s. 4–5.) Etäkaupan yleistymisen ei ole kiinni vain

kauppiaista, vaan myös kuluttajista itsestään ja heidän käyttäytymisestään. Näin ollen myös kuluttajien asenteissa tulee tapahtua muutoksia, jotta sähköinen kaupankäynti voi yleistyä merkittävässä määrin. Suomalaiset itse ovat olleet mieltyneitä puhelimen käyttöön ja perinteiseen asioimiseen fyysisessä toimipisteessä (Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80).

Nykyisen etäkaupan volyymien suhteelliseen pienuuteen on voinut vaikuttaa myös etäkaupan tuotekentän rajoittuneisuus. Ainoastaan hyvin pieni osa erilaisista tuoteryhmistä on toistaiseksi siirretty sähköisen kaupankäynnin alaiseksi. Näin rajoitetulla tuotevalikoimalla ei ole edes teoreettisesti mahdollista kasvattaa sähköisen kaupan myyntiä määrättömästi, vaikka tiettyjen tuotteiden osalta tämä olisikin tulevaisuudessa mahdollista. Jotta sähköinen kauppa voisi tulevaisuudessa levitä, olisi ensiarvoisen tärkeää tarjota kuluttajille monipuolisia ja kokonaisvaltaisia, täyden valikoiman tarjoavia elektronisia kauppapaikkoja. (Kotisalo et al. 2000, s. 33–35.) Tämä olisi sopusoinnussa myös kuluttajien kasvavien monipuolisuusvaatimusten kanssa (ks. luku 3.3.1). Tilanne voidaan nähdä myös mahdollisuutena. Tämänhetkiset rajatut tuotevalikoimat tarkoittavat nimittäin toisaalta myös sitä, että sähköisen kaupan piirissä piilee paljon hyödyntämätöntä tulevaisuuden kasvupotentiaalia (Kotisalo et al. 2000, s. 20 & 33). Erityisesti päivittäistavaroiden sähköisen kaupan volyymien kasvu voidaan nähdä tulevaisuuden kehityssuuntana, jonka puolesta puhuvat monet eri asiat (Helsingin sanomat 2009; Kotimaiset sijoittajat 2008; MTV3 2010).

3.4.4 Sähköiset yhteydet ja fyysisyyden merkitys

Sähköiset yhteydet ja fyysinen liikkuminen

Monet muutosvoimat vaikuttavat siihen, minkälainen sijainti on tulevaisuuden toimitilalle toivottava. Muutosvoimien perusteella voidaan miettiä, onko sijainti ylipäänsä olennainen tekijä toimitilalle vai voisiko tulevaisuuden toimitila olla yhtä houkutteleva missä tahansa sijainnissa. Erityisesti tietoteknisen kehityksen on arvioitu voivan vaikuttaa toimitilojen sijainnin merkityksen vähenemiseen. Tietoteknisen kehityksen myötä ajan, etäisyyden ja paikkasidonnaisuuden on uskottu menettävän merkityksensä (ks. mm. Heinonen et al. 2004, s. 75; Heinonen & Heinonen 2006, s. 92; Kasvio 1999, s. 163; Kirvelä 1999, s. 309; Korpela 1993, s. 119; Lillrank 1999, s. 140; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 19). Erilaisten teknisten laitteiden yhdistyessä internetiin saavutetaan tilanne, jossa ihmiset ovat tavoitettavissa ympäri maailman ja voivat olla toistensa kanssa yhteydessä tehokkaasti niin vapaa- kuin työaikanakin kunkin sijainnista riippumatta. Toiminnot voidaan tehdä missä vain ja milloin vain ja sijoittaa lähes mihin tahansa maantieteellisistä etäisyyksistä riippumatta. Toisin sanoen tekniikka mahdollistaa elämään uuden ulottuvuuden: sijainti voi olla joko lähellä, kaukana tai kyberavaruudessa. (Heinonen 2006, s. 60; Heinonen & Heinonen 2006, s. 92–93; Kasvio 1999, s. 163.) Toimijoita yhdistävänä elementtinä ei näin ollen enää olisikaan itse sijaintipaikka, vaan jotkin muut toimijoiden väliset yhteiset intressit (Lillrank 1999, s. 140).

Tietotekninen kehitys ei ole näyttänyt kuitenkaan tekevän fyysisistä paikoista merkityksettömiä (ks. luku 3.5). Ainakaan toistaiseksi tietotekninen kehitys ei ole myöskään vähentänyt liikkumistarvetta kokonaisuudessaan (ks. Heinonen 1999, s. 296; YTV 2003). Etätoimintojen vaikutuksista tulevaisuuden liikennemääriin tai liikkumistarpeeseen on esitetty erilaisia näkemyksiä (Heinonen 1995, s. 89; Heinonen & Heinonen 2006, s. 93; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 61; Mikkonen-Young 2005, s. 67). Esimerkiksi etätyömahdollisuuksien parantumisen ei ole uskottu vähentävän liikenteen kokonaismääriä tulevaisuudessakaan, sillä työmatkaliikenteen vähenemisestä saavutetut hyödyt voivat arvioiden mukaan kumoutua työajan ulkopuolella tapahtuvan liikkumisen lisääntymisen johdosta. (YTV 2001b, s. 79).

Teknisen kehityksen luomia mahdollisuuksia ei aina itsestään selvästi toteuteta käytännössä (Heinonen et al. 2004, s. 21). Esimerkiksi tietoteknisestä kehityksestä huolimatta henkilö- ja tavaraliikenne ovat kasvaneet. Samoin sekä kotimaan että kansainvälisen liikenteen määrät kasvavat voimakkaasti. (Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 11.) Liikenneministeriön työryhmän arvioiden mukaan kotimaan henkilöliikenteen suorite tulee kasvamaan vuoteen 2020 mennessä peräti 40 prosenttia ja kotimaan tavaraliikenne lähes 60 prosenttia. Rautatie- ja lento-liikenteessä henkilöliikenteen suoritteiden uskotaan puolestaan samalla aikajän-teellä kasvavan noin 50 prosenttia. Myös tavaraliikenteen lentorahtikuljetusten määrään arvioidaan kohdistuvan voimakasta kasvua myös tulevaisuudessa. (Liikenneministeriö 1998.)

On kuitenkin syytä huomata, ettei voida pitää ehdottoman selvänä, että fyysinen liikenne tulee säilyttämään asemansa myös tulevaisuudessa. On mahdollista, että liikkumismahdollisuudet ja -tarpeet muuttuvat. Teknologiat kehittyvät voimakkaasti ja niiden aiheuttamia seurauksia on hyvin vaikea ennalta arvata (Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 11). Tietotekninen kehitys voi esimerkiksi painottaa liik-kumistarpeita uudella tavalla. Esimerkiksi työmatkaliikenne voi pienentyä, mutta vapaa-ajan liikkuminen puolestaan kasvaa. (Heinonen 2006, s. 62; Kotimaiset si-joitajat 2008; Mikkonen-Young 2005, s. 67.) Toisaalta teknisen kehityksen to-delliset vaikutukset voivat tulla näkyviin todenteolla vasta sitten, kun sähköiset yhteydet ovat kehittyneet niin paljon, että ne tekevät läsnäolon illuusiosta entistä uskottavamman. Tällöin etäyhteys voi todella korvata fyysisen yhteyden ja fyysi-nen liikkuminen kävisi tarpeettomaksi (Heinonen & Heinonen 2006, s. 92; Miet-tinen 1993, s. 183–184). On myös mahdollista, että uudet sukupolvet ajattelevat asioista toisin kuin edeltäjänsä ja fyysistä liikkumista tullaan pitämään esimer-kiksi hyvin vanhanaikaisena. Tällaisella näkemysmuutoksella voisi olla väistä-mättömät vaikutukset myös liikkumistahtoon ja täten syntyviin liikennemääriin. (Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 47–48.) Myös kasvava ekologinen paine vaikut-tanee liikkumisen merkitykseen (ks. luku 3.7). Yksittäinen merkittävä liikkumista rajoittava tekijä voi olla turvallisuustilanteen merkittävä heikkeneminen jostain syystä (ks. luku 3.8).

Sähköiset yhteydet ja kanssakäymisen merkitys

Tietokoneiden vaikutusvalta suurenee suurenemistaan. Niiden lukumäärät, le-vinneisyys, suorituskyky ja verkkoliikenne kasvavat jatkuvasti. (Ekholm 2001, s. 23; Glenn & Gordon 2006, s. 36; Hannula & Linturi 1998, s. 12; Heinonen & Heino-nen 2006, s. 92; Lehti 2005, s. 10.) Tietotekniikan kehitys on mahdollistanut ja toisaalta kiihdyttänyt ihmisten verkottumista. Tekniset laitteet verkottuvat sekä keskenään että ihmisten kanssa saattaen ihmisiä toinen toistensa kanssa yhtey-teen maantieteellisistä rajoista ja etäisyyksistä riippumatta. (Ekholm 2001, s. 17 & 63; Hietanen et al. 2002, s. 417; Hintikka 1999, s. 219 Kirvelä 1999, s. 315, Valtio-neuvoston kanslia 2005, s. 38.) Tietokoneiden hintojen alentuessa ja erilaisten multimedialaitteiden yleistyessä yhä suuremmilla joukoilla on mahdollisuus olla yhteydessä toisiinsa globaalisti. Myös laitteiden langattomuus ja koon pienene-minen parantavat niiden käytettävyyttä ja vaivattomuutta. (Glenn & Gordon 2007, s. 3–4; Heinonen 2006b, s. 60; Heinonen & Heinonen 2006, s. 92; Hintik-ka 1999, s. 219; Peltonen 1993, s. 215.) Mitä helpompaa tekniikka ihmisten väli-sestä vuorovaikutuksesta tekee, sitä innokkaammin ihmiset haluavat olla vuoro-vaikutuksessa toistensa kanssa (Lillrank 1999, s. 141; ks. myös Hietanen et al. 2002, s. 417; ks. myös Sotarauta 1999, s. 133).

On arvioitu, että yhteiskunnassa kulloinkin vallitsevan vaiheen tarkoitus on to-teuttaa ensisijaisesti jotain erityistä tarvetta. Teknologia tulisi näin ollen nähdä välineenä tämän erityisen tarpeen toteuttamiseen eikä niinkään itsetarkoitukse-

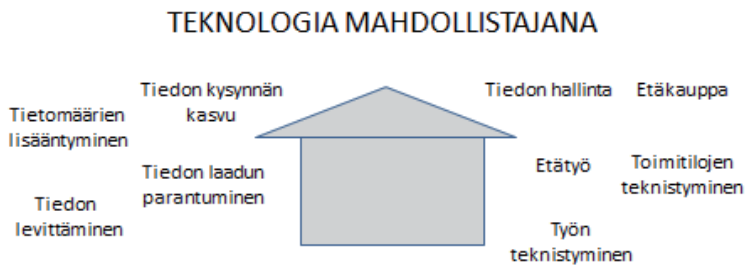
na. On sanottu, että sekä tarvelähtöisesti että teknologia­lähtöisesti tarkasteltuna tämä viittaa siihen, että nykyisen yhteiskuntavaiheen tarpeena on ihmisten välinen kanssakäyminen. Tämä kanssakäyminen voidaan tyydyttää vain toisten ihmisten kanssa erilaisissa ihmissuhteissa työpaikoilla, opiskeltaessa, perheissä ja muissa pienyhteisöissä eli uusissa verkostoissa. (Malaska 2002, s. 402.) Naisbit (1984, s. 43) puhui 25 vuotta sitten tulevaisuuden trendejä käsittelevässä teoksessaan käsitteistä high tech ja high touch. Hänen mukaansa teknologian eli high techin lisääntyminen yhteiskunnassa johtaa siihen, että ihmiset kaipaavat elämäänsä entistä enemmän high touchia eli ihmisten välistä kanssakäymistä. Hänen mielestään etäyhteyksissä jäädyään vaille high touchia. Juuri sen takia etäyhteydet eivät tule hänen näkemyksensä mukaan koskaan suuressa mittakaavassa korvaamaan perinteisiä toimintoja. (ks. myös Andersson 2010; Mannermaa 1993b, s. 137.) Tämä selittää hänen mukaansa esimerkiksi sen, että kotitelevisioissa tapahtuneesta kehityksestä huolimatta elokuvateattereita on olemassa tai että työympäristön teknistymisestä huolimatta työntekijät kaipaavat fyysisiä ihmiskontakteja (ks. esim. Naisbitt 1984, s. 42, 221 & 224). Näyttää siis siltä, että ihmiset haluavat myös tietoyhteiskunnassa olla vuorovaikutuksessa toistensa kanssa. Tietotekninen kehitys ei näytä poistavan tätä tarvetta, vaan pikemminkin vain luovan sitä varten uuden kanavan. (Heinonen 2006, s. 60.)

Etätoimintoja on kritisoitu etupäässä sosiaalisten kontaktien menettämislä. Sähköisen yhteydenpidon koetaan myös olevan epätodellista. Etäyhteys ei toisin sanoen vastaa tarpeeksi todellista fyysistä kontaktia, vaan siinä menetetään asioita, jotka fyysisessä kontaktissa on mahdollista saavuttaa. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Törmänen 2005.) Yksi nykyisiä etäyhteystekniikoita vaivaava ongelma on se, että teknologia tulee niissä liian selvästi esille. Toisena haasteena voidaan nähdä ihmisten ylipäänsä kielteinen suhtautuminen virtuaalisiin yhteyksiin. Näin ollen myös ihmisten asenteissa tulisi tapahtua muutoksia, jotta henkilökohtaiset tapaamiset voitaisiin tulevaisuudessa korvata etätapaamisilla. (Törmänen 2005.)

Työelämässä kasvotusten tapaamista pidetään erittäin tärkeinä muun muassa luottamuksen syntymisen ja tiedon vaihdon sujuvuuden kannalta. Fyysinen tapaaminen lisää satunnaista tiedonvaihtoa ja voi synnyttää uusia innovaatioita. (Cancar 2004, s. 34; Helin 2006, s. 12–13; Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 36; Laakso & Loikkanen 2004, s. 459; ks. myös Krogh et al. 2000; Naisbitt 1984, s. 44; Nonaka & Takeuchi 1995.) Työnteon rinnalla myös ostosten­teko nähdään sosiaalisena tapahtumana, jossa fyysiset kontaktit ihmisten välillä ovat tärkeitä. Ostoksilla oloon liitetään vahvasti myös erilaiset tunneperäiset la-
taukset ja elämyshakuisuus. Fyysinen kontakti tuotteen ja kuluttajan välillä on erilainen riippuen siitä, onko kyseessä etäkauppa vai fyysinen kauppapaikka. Tästä syystä onkin epäilty, voiko sähköinen kulutus sittenkään tuottaa samaa tyydytystä kuin vastaava todellinen, fyysinen toiminto (Kunnan viranomaiset 2007; Kotimaiset sijoittajat 2008; vrt. Helsingin Sanomat 2009; Wänskä 2009).

Tekniikka on kehittynyt merkittävästi esimerkiksi Naisbitin teoksen julkaisemisen ajoista, mutta edelleenkin sähköiset yhteydet eivät ole toimintaympäristössä samanarvoisia kuin fyysinen kanssakäyminen. Tekniikka kuitenkin kehittyi koko ajan. Reaaliaikainen viestittely tekee kyberavaruudesta aiempaa todellisemman ja kehittyvät videoyhteydet parantavat läsnäolon illuusiota tulevaisuudessa (Heinonen & Heinonen 2006, s. 92). Etäyhteyksillä myös pyritään simuloimaan todellisia aistiominaisuuksia aiempaa paremmin. Esimerkiksi nettikirjojen ostajille on kehitetty tietokoneeseen kiinnitettävä tarra, johon on tallennettu asiakkaiden kaipaama ummehtuneen kirjan tuoksu (Hiltunen 2007a). Tekniikan toivotaan ennen kaikkea kehittyvän nykyistä interaktiivisempaan suuntaan, jotta virtuaalisen kohtaaminen koettaisiin mahdollisimman todelliseksi (Meristö 2005).

On myös mahdollista, että etätoimintojen myötä vuorovaikutus voi siirtyä uusiin paikkoihin ja uusien yhteisöjen parissa tapahtuvaksi (ks. Hietanen et al. 2002; s. 422.) Itse asiassa ihmisten välinen vuorovaikutus voi esimerkiksi lisääntyä vapaa-ajalla, jos etätöitä tekevät ihmiset hakevat sosiaalisia kontakteja vapaa-ajallaan entistä aktiivisemmin. Ennen kaikkea voidaan nähdä, että tekniikan kehitys on parantanut ja helpottanut ihmisten välistä vuorovaikutusta. Se on myös tehostanut ja helpottanut esimerkiksi työelämässä tiimin eri jäsenten välistä kommunikointia ja lisännyt omalta osaltaan verkostotyöntekoa. (Heinonen 2006, s. 60; Heinonen et al. 2004; Kasvio 1999, s. 163; Pekkola 2002; s. 32.) Toimijat, jotka eivät mitenkään olisi voineet kohdata toisiaan reaali maailmassa, voivat löytää toisensa sähköisissä yhteyksissä.



Tietomäärät kasvavat jatkuvasti. Tietotekninen kehitys toisaalta levittää tietoa rajattomasti ja toisaalta antaa uudenlaisia keinoja hallita kasvavia tietomääriä. Kehitys ilmenee myös toimitilamarkkinoilla. Tietoa myös kysytään ja arvostetaan uudella tavalla. Tekninen kehitys ilmenee myös fyysisesti toimitilamarkkinoilla. Niin toimitilakiinteistöt kuin niissä harjoitettu toimintakin teknistyvät. Tekninen kehitys mahdollistaa toimintojen liikkuvuuden ja tekee työn teosta etätöitä ja fyysisestä kaupankäynnistä sähköistä kauppaa. Vaikka tietotekninen kehitys onkin mahdollistanut riippumattomuuden ajasta ja paikasta, näkyvät toimintaympäristössä myös sijainnin, liikkumisen ja fyysisen kanssakäymisen merkitys.

Kuva 9: Teknologian ilmeneminen toimintaympäristössä

3.5 Kaupungistuminen

Tässä luvussa tarkastellaan kaupungistumisen ilmenemistä toimintaympäristössä (ks. kuva 10). Ensiksi kerrotaan toimijoiden kasaantumisesta ja pääkaupunkiseudun hajaantumisesta. Tämän jälkeen tarkastellaan liikenteen ruuhkautumista ja liikennejärjestelmän kehittymistä. Lopuksi kuvataan keskeisten alueiden uusiokäyttöä.

3.5.1 Toimijat kasautuvat ja pääkaupunkiseutu hajaantuu

Maapallon väestöstä noin puolet asuu kaupunkialueilla. Kaupunkilaisten määrä kasvaa koko ajan. Vuonna 2030 maapallon väestöstä noin 60 prosentin uskotaan olevan kaupunkilaisia. Erityisesti kehitysmaissa kaupungistuminen eli urbanisaatio on hyvin voimakasta. (Castells & Himanen 2001, s. 63; Ihamuotila 1993, s. 39; Kangasharju 2004; Laakso & Loikkanen 2004, s. 11; Mannermaa 2004, s. 57; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 62; Westman 2007, s. 5.) Tilanteen havainnollistamiseksi voidaan tarkastella suurikokoisten kaupunkikeskittymien lukumäärien kehittymistä. Vuonna 1950 maailmassa oli vain kaksi vähintään 10 miljoonan asukkaan megakaupunkia. Vuoteen 2005 mennessä megakaupunkien määrä oli kasvanut jo kahteenkymmeneen. Tulevaisuudessa esimerkiksi vuoteen 2015

mennessä maailmassa ennakoidaan olevan peräti 22 vähintään 10 miljoonaa asukkaan megakaupunkia, joista 17 tulee arvion mukaan sijaitsemaan kehitysmaissa. (United Nations 2005, s. 1.) Keskittymiskehitys onkin spekulatioista huolimatta nähty hyvin vahvana kehityssuuntana hetkellisen ääri-ilmiön sijaan (ks. esim. Heikkilä et al. 2000, s. 21, Ihamuotila 1993, s. 39, Mannermaa 2005, s. 23; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 47 & 62).

Myös Suomessa väestö muuttaa kaupunkeihin. Valtakunnallisesti tarkastellen väestö keskittyy pääkaupunkiseudulle ja muutamaan muuhun kasvukeskukseen. Keskittymiskehityksen seurauksena haja-asutusalueet autioituvat ja vastaavasti kasvavat alueet ruuhkautuvat. (Castells & Himanen 2001, s. 63; Ihamuotila 1993, s. 39; Kangasharju 2004; Laakso & Loikkanen 2004, s. 11; Mannermaa 2004, s. 57; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 62.) Noin neljännes Suomen väestöstä eli 1,3 miljoonaa ihmistä asuu Helsingin seudun 14 kunnan alueella. Alueen väestö on kasvanut vuodesta 1980 vuoteen 2008 mennessä 38 prosentilla. Asukasmäärän on seutua koskevissa suunnitelmassa arvioitu kasvavan vuoteen 2050 mennessä noin 1,8 miljoonaa asukkaaseen. (Helsingin seudun liikenne 2011; Välipirtti et al. 2011, s. 15.)

Väestön ohella myös yritykset sijoittuvat Suomessa innokkaasti pääkaupunkiseudulle ja muutamaan kasvukeskukseen (Heikkilä et al. 2000, s. 21; Heinonen et al. 2004, s. 75–76). Pääkaupunkiseudulla on merkittävä rooli yritystoiminnan sijoitumispaikkana Suomessa (Laakso et al. 2009). Helsingin seudun 14 kunnan alueelle on sijoittunut noin 700 000 työpaikkaa (Helsingin seudun liikenne 2011; Välipirtti et al. 2011, s. 15). Kehitys nähdään kasvusuuntaisena. Helsingin seudun työpaikkojen ennustetaan lisääntyvän 28 prosentilla vuodesta 2008 vuoteen 2035 mennessä (Laakso 2011, s. 13). Etenkin kaupan toiminta on voimakkaasti keskittynyt Helsingin seudulle. Helsingin seudulle on sijoittunut koko maan kaupan toimialan henkilöstöstä peräti 43 prosenttia. (Kilpeläinen et al. 2011, s. 29.) Kaupungit houkuttelevat yrityksiä puoleensa taloudellisella tehokkuudellaan. Yritysten sijaitessa lähellä toisiaan tavaroiden ja palveluiden vaihto ja kommunikaatio on mahdollisimman helppoa ja taloudellista. Myös tuotannossa päästään hyödyntämään erilaisia, kasautumiseen liittyviä etuja. Keskittyminen hyödyttää sekä saman toimialan että eri toimialojen yrityksiä. (Kangasharju 2004; Laakso & Loikkanen 2004, s. 11.) Keskittymisestä seuraaviin etuihin eli agglomeraatioetuihin kuuluvat skaalaedut (mittakaavaedut), lokalisaatioedut (alueen suuruuden ja monipuolisuuden edut) ja urbanisaatioedut (erikoistumisen edut). (Laakso & Moilanen 2011; s. 62.) Informaatiotekniikan kehityksen on ennustettu vähentävän sijainnin merkitystä. Ainakin toistaiseksi yritykset näyttävät kuitenkin hakeutuvan lähelle toisiaan eikä teknologinen kehitys ole luomistaan mahdollisuuksista huolimatta näyttänyt kumoavan fyysisten paikkojen ja sijainnin merkitystä, vaikka se on periaatteessa vapauttanut monet toiminnot paikan kahleesta. Päinvastoin paikkasidonnaisuudesta vapautumisen on todettu jopa paradoksaalisesti lisääneen alueellista keskittymistä (Heinonen et al. 2004, s. 75; Holstila 2001, s. 11; Kangasharju 2004; vrt. Ball et al. 1998, s. 99). (ks. myös luvut 3.2.3 ja 3.4.4)

Maanlaajuudessa mittakaavassa tarkastellen väestö keskittyy pääkaupunkiseudulle. Toisaalta pääkaupunkiseutu kuitenkin hajaantuu sisäisesti. Väestön ja työpaikkojen kasvu on suuntautunut ensin kantakaupungista ja sittemmin koko Helsingistä Espooseen, Vantaalle ja kehyskuntiin. Kantakaupungin osuus koko seudun väestöstä pieneni vuoden 1960 43 prosentin tasosta 13 prosenttiin vuoteen 2010 tultaessa. Väestön muutokset ovat hajaannuttaneet yhdyskuntarakennetta työpaikkoja enemmän, kun osa väestön kasvusta on suuntautunut hajarakentamiseen seudun reuna-alueille. Väestö on toisin sanoen siirtynyt keskustasta työpaikkoja etäämmälle. Työpaikat ovat lisääntyneet vuosina 1960–2010 myös kantakaupungissa, mutta erityisen nopeaa työpaikkojen lisääntyminen on ollut Espoossa ja Vantaalla kehäteiden I ja III läheisyydessä. Työpaikkojen määrät ovat

kasvaneet myös Helsingin esikaupungeissa ja kehyskunnissa, mutta Espoota ja Vantaata vähemmän. Vuonna 1960 kantakaupungissa sijaitsi 68 prosenttia koko seudun työpaikoista, kun vastaava luku vuonna 2010 oli 34 prosenttia. Tästä huolimatta kantakaupunki on edelleen koko maan suurin ja tiivein toimisto- ja palvelukeskittymä. (Laakso 2011, s. 8.)

Toimialojen keskittymispyrkimykset ja alueen ruuhkautuminen muokkaavat yhdyskuntarakenteesta monikeskuksisen. Pääkaupunkiseutu muodostuu pääkeskuksesta ja erikokoisista alakeskuksista. Taloudellisen kasvun siivittämänä, keskustan maankäyttö ruuhkautuu ja maan hinta tämän seurauksena nousee. Keskus pyrkii laajentumaan mahdollisuuksien mukaan liikenneväylien suuntaan, mutta lopulta kasautumistarve synnyttää kokonaan uuden työpaikkakeskittymän tai pakottaa toimijat hakeutumaan johonkin jo olemassa olevaan alakeskukseen. Alakeskukset sijaitsevat liikennejärjestelmien solmukohdissa, sillä tällainen sijainti mahdollistaa alakeskuksen toimijoille taloudellisesti tehokkaan vuorovaikutuksen pääkeskuksen kanssa ja toisaalta myös poikittaisen vuorovaikutuksen muiden alakeskusten välillä. Palvelujen ja kaupan sijoittuminen on puolestaan riippuvainen seudullisesta asukasrakenteesta. Palvelut ja kauppa sijoittuvat joko selkeiksi, seudullisiksi kaupan ja hallinnon keskittymiksi tai vaihtoehtoisesti asukasrakenteen sekaan. (Laakso & Moilanen 2011; s. 58–62.) Pääkaupunkiseudun rakennetta onkin kuvattu monitasoiseksi verkostoksi, joka koostuu useista erikoistuneista keskuksista ja alueista (YTV 2003).

3.5.2 Liikenteen ruuhkautuminen ja liikennejärjestelmän kehitys

Pääkaupunkiseutu ruuhkautuu toimijoiden kasautuessa sinne. Ruuhkautumisen seurauksena sijainti ja saavutettavuus korostuvat yritysten miettiessä sijoittumistaan. Toisaalta myös alueen sisäinen hajaantuminen ja aluekeskuksien asema korostavat liikkumisen merkitystä. Saavutettavuus on erityisen olennainen tekijä arvioitaessa sijoittumista kaupunkialueiden sisällä. Saavutettavuus koostuu kommunikaatiosaavutettavuudesta (henkilökohtaiset tapaamiset, kommunikaatioteknologia), asiakassaavutettavuudesta (mm. kaupan asiakkaat), logistiikkasaavutettavuudesta (tavarakuljetukset) ja työmatkasaavutettavuudesta (asuinpaikkojen ja työpaikkojen väliset yhteydet). (Laakso & Moilanen 2011, s. 64.) Liike-elämälle ja hallinnolle kommunikaatiosaavutettavuus on erityisen tärkeää, sillä näille toiminnoille tyypillistä on henkilökohtainen kommunikaatiotarve. Näin ollen tämän alan yritykset kiinnittävät sijoittumisessaan huomiota siihen, kuinka muut työpaikat ovat saavutettavissa toimipaikan sijainnista käsin. Vähittäiskaupalle sekä kotitalouksien muille kaupallisille ja julkisille palveluille on puolestaan tärkeää sijoittua siten, että toimipaikka on asiakkaiden saavutettavissa. Kaupan osalta on tärkeää huomioida myös tavaravirtojen liike eli logistinen saavutettavuus. (Laakso & Moilanen 2011, s. 39.)

Suomen vilkkaimmin liikennöity tieverkko sijoittuu pääkaupunkiseudulle muodostuen pääkaupunkiseudun säteittäisistä pääväylistä ja kehäteistä. Kehätiet ja säteittäiset sisääntuloväylät ruuhkautuvat sekä säännöllisesti että ajoittaisesti. Pahimmat ruuhkat sijoittuvat Kehä I:n varrelle Leppävaarasta itään ja Helsingin kantakaupungin sisääntuloteiden eteläpäihin, mutta myös kantakaupunki ruuhkautuu. (Välipirtti et al. 2011, s. 15–18.) Helsingin seudun liikennejärjestelmän kapasiteettiin kohdistuu myös tulevaisuudessa paineita. Säteittäisten pääväylien uskotaan ruuhkautuvan pääkaupunkiseudun ympäryskuntien voimakkaan kasvun ja siitä seuraavan pääkaupunkiseudulle suuntautuvan työmatkaliikenteen lisääntymisen takia (YTV 2005, s. 11). Toisaalta pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen hajautuminen lisää erityisesti poikittaisen liikkumisen kysyntää. Tämä on haaste joukkoliikenteelle, sillä poikittaisliikenteessä ei ole pystytty tarjoamaan samaa palvelutasoa kuin säteittäisessä liikenteessä. Poikittaiset yhteydet onkin ymmärrettävästi asetettu tulevaisuuden kehittämiskohteiksi. (YTV 2005, s. 2 &

8.) Toinen tulevaisuuden kehittämiskohde on liityntäpysäköinnin järjestäminen. Tieverkon ruuhkautuminen, autoilun kallistuminen, uudet raideliikennehankkeet sekä pääkaupunkiseudun kehysalueen maankäytön voimakas kasvu tulevat lisäämään merkittävästi tarvetta liityntäpysäköinnille. (YTV 2005, s. 29.) Tieliikenteen olosuhteiden kehittämiseksi ja ruuhkautumisen lieventämiseksi on ehdotettu joukkoliikenneinvestointien lisäksi myös ruuhkamaksujen asettamista (ks. esim. Laakso 2011, s. 2; YTV 2005, s. 29.) Myös ympäristönäkökohdat liittyvät tiiviisti liikennejärjestelmien kehittämiseen (ks. luku 3.7.1).

Pääkaupunkiseudulla on meneillään ja suunnitteilla merkittäviä liikennejärjestelmähankkeita. Ensimmäinen merkittävä hanke on Länsimetron rakentaminen. Pääkaupunkiseudun metroyhteyttä jatketaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen, Matinkylään. Länsimetro saa kahdeksan uutta asemaa, jotka sijoittuvat Matinkylään, Urheilupuistoon, Tapiolaan, Otaniemeen, Keilaniemeen, Koivusaareen ja Lauttasaareen ja Niittykumpuun. Länsimetron rakentaminen aloitettiin vuoden 2009 lopussa. (ks. Länsimetro 2011.) Toinen merkittävä raideliikenteen uudistus on pääkaupunkiseudun uusi kehärata. Kehärata tulee parantamaan seudun poikittaista saavutettavuutta muodostaen joukkoliikenteen tärkeän runkoyhteyden pääradan ja Vantaankosken radan välille. Kehärata yhdistää seudun asuin- ja työpaikka-alueita, mutta on myös linkki globaaliin maailmaan tarjoten raideyhteyden Helsinki-Vantaan kansainväliselle lentoasemalle Helsingin keskustasta. Uusi rata liittyy raideliikenteeseen uusia alueita Vantaalta. Liityntäliikenteen hyväksikäyttö edesauttaa myös muiden uusmaalaisten näkökulmasta katsottuna pääkaupunkiseudun saavutettavuutta. Kehäradan ensimmäisessä vaiheessa saadaan neljä uutta asemaa, joista Kivistö ja Leinelä ovat pinta-asemia ja Aviapolis ja Lentoasema puolestaan tunneliasemia. Lisäksi kehäradalle on suunniteltu myös muita asemaa, joita ovat Vehkala, Petas, Viinikkala ja Ruskeasanta ja Lapinkylä. Liikennöinnin kehäradalla arvioidaan alkavan 2014. (Liikennevirasto 2011a.)

Kehäradan ja länsimetron ohella pääkaupunkiseudulla on suunnitteilla myös muita raideliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Helsinkiin on suunniteltu niin kutsuttua Pisara-rataa, jonka tarkoitus olisi alittaa kantakaupunki ja yhdistää päärata rantarataan. Ratalenkiksi on suunniteltu reittiä Pasila–Töölö–Keskusta–Hakaniemi–Pasila. Pisara-radan toivotaan helpottavan Helsingin ratapihan ylikuormittumisesta johtuvia ongelmia siten, että junaliikenteen kapasiteettia voidaan lisätä Helsingin ja Pasilan välillä ja täten parantaa junaliikenteen toimintaa. Lisäksi uuden ratalenkn uskotaani parantavan vaihtoyhteyksiä ja lyhentävän kävelymatkoja. Päätöksiä hankkeen toteuttamisesta ei ole vielä tehty, mutta sen rakentamisen on arvioissa ajoitettu alkavaksi vuosikymmenen loppupuoliskolla. (Helsingin kaupunkisuunnittelukeskus 2011, s.34; Liikennevirasto 2011b.) Poikittaissiikenteen kysynnän kasvuun vastaamaan on puolestaan suunniteltu kahta poikittaista joukkoliikennetarkaisua, joiden nimet ovat Raide-Jokeri ja Jokeri 2. Jokeri 2 on linja-autolinja, jonka tarkoitus on kulkea Vuosaaresta Malmin kautta Myyrmäkeen. Liikennöinnin tällä linjalla on suunniteltu alkavan vuonna 2014. Raide-Jokeri on puolestaan pikaraitiolinja, joka kulkisi Itäkeskuksesta Viikin, Oulunkylän, Pitäjänmäen, Leppävaaran ja Laajalahden kautta Tapiolaan. Tällä hetkellä Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma on valmistunut. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2011, s. 34; Helsingin kaupunki & Espoon kaupunki 2009.)

Raideliikenteen lisäksi myös tieliikenneosuuksia kehitetään pääkaupunkiseudulla. Esimerkiksi Kehä III on saanut osakseen uudistustyön, jonka ensimmäinen vaihe tapahtuu 2009–2011 ja sijoittuu tievälille Vantaankoski-Lentoasemantie. Projektin toisessa vaiheessa keskitytään puolestaan tieosuuksille Vanhakartano-Vantaankoski, Vantaankoski-Lentoasemantie ja Lahdenväylä-Porvoonväylä. (Liikennevirasto 2011c.) Toinen kehäteille kohdistuva hanke on Kehä I:n ja Tu-

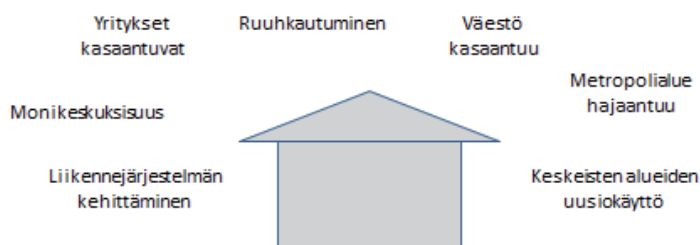
runväylän uudistustyö ja siihen liittyvä Kehä I:n tunnelointi Leppävaaran kohdalla (Liikennevirasto 2001d). Väylien tunnelointi vapauttaa maa-alueita halutuilta paikoilta muuhun toimintaan. Myös pääradan tunneloinnista on keskusteltu. Tunnelityöt ovat näkyneet myös Helsingin keskustassa huoltotunnelin rakentamisella (Helsingin kaupungin rakennusvirasto 2011). Keskustan alittavasta autotunnelista, keskustatunnelista, ollaan puolestaan oltu vilkkaasti eri mieltä (ks. esim. Wikipedia 2010).

3.5.3 Keskeisten alueiden uusiokäyttö

Pääkaupunkiseudulla toimintoja sijoitetaan uudelleen. Niin sanotut brownfield-alueet kuten vanhat teollisuus-, satama- ja rata-alueet uusiokäytetään. Kehitykselle on ominaista, että teollisuus ja logistiikka siirtyvät kantakaupungista vanhoilta sijaintipaikoiltaan kauemmaksi omille alueilleen esimerkiksi kehätien varteen. Toimintaedellytykset alueiden alkuperäisten toimintojen kuten teollisuuden ja logistiikan harjoittamiseen ovat voineet ajan saatossa vaikeutua eikä nykyinen sijainti ole ollut mielekäs myöskään toimijoiden itsensä kannalta katsottuna. Esimerkiksi Helsingin Länsisatamassa juna- ja rekkaliikenne oli kasvanut siihen pisteeseen, että liikenteen järjestäminen alkoi käydä ylivoimaiseksi (Helsingin kaupunki 2009). Vanhojen toimintojen väistyminen luo uutta sijoittumistilaa toimitila- ja asuntorakentamiselle. Tämän seurauksena keskeisesti sijainneiden alueiden maankäyttöpotentiaali voidaan arvioida uudestaan. Tämä on usein näyttänyt tarkoittavan alueen maankäytön tehostamista ja johtanut myös keskeisten alueiden täydentymiseen ja luonteen muuttumiseen.

Merkittävä pääkaupunkiseutua muokkaava ilmiö on ollut satamatoimintojen ja niihin kuuluvien varastotilojen siirtyminen Jätkäsaaresta, Ruoholahdesta ja Kalasatamasta Vuosaareen (ks. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus 2010; Helsingin kaupunki 2009; Kalasatama 2011; Port of Helsinki 2011). Vapautuneille alueille on suunniteltu ja jo rakennettukin esimerkiksi korkeatasoisia asuin- ja toimitilarakennuksia ja kaupan palveluita. Vapautuneille alueille ominaista on niiden keskeinen sijainti, hyvät liikenneyhteydet ja tavoiteltu korkea imago. Esimerkiksi Jätkäsaareen oli ennen sijoittunut paljon varastotiloja. Siellä sijaitsi muun muassa satamatoimintoja tukeva, valtava talletusvarasto, joka oli Meilahden sairaalan jälkeen Helsingin suurin rakennus. Nyt alueelle rakennetaan imagoltaan toisenlaisia rakennuksia kuten hotelleja, mutta toisaalta sinne myös jätetään vanhoista satamatoiminnoista muistona matkustajasatama, jota laajennetaan eteläosastaan meritäyttöjen avulla. Jätkäsaarella on tarjolla myös kivijalkaliiketilaa kantakaupungin tyyliin, toimistotiloja ja kaupallisten palveluiden keskittymä. Vapautuneiden alueiden suunnittelussa on haluttu paneutua myös ympäristökysymyksiin. (ks. Helsingin kaupunki 2009.)

KAUPUNGISTUMINEN



Väestö ja yritykset kasaantuvat pääkaupunkiseudulle. Samaan aikaan pääkaupunkiseutu hajaantuu sisäisesti. Yhden pääkeskuksen sijaan alueesta tulee usean solmukohdan verkosto. Toimijoiden kasautuminen ruuhkauttaa pääkaupunkiseutua. Tämä asettaa hajaantumiskehityksen rinnalla uusia paineita liikennejärjestelmille, minkä johdosta niitä ryhdytään kehittämään. Kysynnän kasvaessa keskeisesti sijaitsevia, mutta sijaintinsa nähden epäsovivassa käytössä olevia, alueita ryhdytään kehittämään uusiokäyttöä varten. Tämä tuo keskeisille paikoille uutta tarjontaa.

Kuva 10: Kaupungistumisen ilmeneminen toimintaympäristössä

3.6 Väestön ikääntyminen

Tässä luvussa tarkastellaan väestön ikääntymisen ilmenemistä toimitilamarkkinoilla (ks. kuva 11). Ensiksi perehdytään työvoiman ikääntymisen merkitykseen ja tämän jälkeen tarkastellaan ikääntymistä kulutusympäristön ilmiönä.

3.6.1 Väestörakenteen muutokset työelämässä

Euroopassa väestönkehitys on pääosin negatiivinen, vaikka maailman väestömäärä kokonaisuudessaan kasvaa (McBlaine & Vrkic 2006, s. 4; Kotisalo et al. 2000, s. 15; Tilastokeskus 2007). Suomessa väestö ikääntyy voimakkaasti. Vanhusväestön osuus koko väestöstä kasvaa ja myös ihmisten odotettavissa oleva elinikä pitenee. (Ilmonen 1993, s. 43; Kasvio 1999, s. 159 & 166; Kotisalo et al. 2000, s. 15; Mannermaa 2004, s. 155; Mannermaa 2005, s. 17–18; Mikkonen-Young 2005, s. 67; Nieminen 1993, s. 196; Nieminen 1999, s. 76; Niitamo 1993, s. 201.) Voimakkainta väestön ikääntyminen on seuraavina lähivuosikymmeninä. Arvioiden mukaan yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä nousee nykyisestä 16 prosentista 26 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä ja pysyttelee suurin piirtein samalla tasolla seuraavat kymmenen vuotta. Yli 85-vuotiaiden osuus väestöstä tulee puolestaan lähes nelinkertaistumaan vuoteen 2040 mennessä. (Tilastokeskus 2007; ks. myös McBlaine & Vrkic 2006, s. 4.)

Väestön ikääntyminen näkyy työikäisten määrän laskuna, jonka alku ajoittuu vuoteen 2010 suurten ikäluokkien aloittaessa eläköitymisensä. Vuoteen 2030 mennessä työikäisten osuus väestöstä pienenee nykyisestä 66,5 prosentista 57,5 prosenttiin. (Nieminen 1993, s. 192; Tilastokeskus 2007.) Ikärakenteen epäedullisuus on mahdollinen uhkatekijä työvoiman saatavuudelle monella alalla ja täten koko maan kilpailukyvyllä (Kotimaiset sijoittajat 2008; KTI 2009b, s. 11–12; Mikkonen-Young 2005, s. 67; ks. myös Aberdeen Property Investors 2007b, s. 28; Economist 2007; Riihimäki et al. 2001, s. 79). Kuitenkaan pääkaupunkiseudulla työikäinen väestö ei ole ikääntymässä ja eikä työikäisen työvoiman määrä ole laskemassa vaan päinvastoin noususuuntainen, vaikka väestö kokonaisuudes-

saan myös tällä alueella ikääntyä. Vuonna 2010 työikäisen väestön lukumäärä Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa oli yhteensä 693 029. Ennusteen mukaan työikäisen väestön määrä tulee vuonna 2020 olemaan 723 409. (ks. Helsingin seudun aluesarjat 2011.)

Tulevaisuuden työntekijöiden osaksi on ennustettu ja toivottu nykyistä pidempiä työuria työntekijöiden terveiden elinvuosien lisääntymisen kautta (Andersen et al. 2007, s. 28; McBlaine & Vrkic 2006, s. 4; Economist 2007; Heinonen & Heinonen 2006, s. 94; Mannermaa 2005, s. 17–18; Nieminen 1993, s. 195; vrt. Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 4). Myös työntekijät itse ovat ilmoittaneet olevansa halukkaita työskentelemään nykyistä eläkeikää vanhemmiksi (Heinonen & Heinonen 2006, s. 95). Toisaalta työuria tahdotaan pidennettäväksi myös alkupäästä opiskelua tehostamalla ja nopeuttamalla työelämään siirtymistä (Andersen et al. 2007, s. 28.) Näin ollen olisi mahdollista, että esimerkiksi 2020 keskimääräinen työura olisi noin viisi vuotta pidempi kuin 1990-luvulla. (Nieminen 1993, s. 195). Kaiken kaikkiaan työelämästä poissiirtymisen mallit ovat jo muuttuneet aiempaa monimuotoisemmiksi työntekijöiden voidessa entistä vapaammin valita oman eläköitymisajankohtansa ja -osuutensa omien henkilökohtaisten preferenssiensä perusteella (ks. Kasvio 1999, s. 164). Työurien pidentyessä työpaikoilla tulee tulevaisuudessa työskentelemään yhä enemmän eri-ikäisiä ihmisiä, mikä omalta osaltaan tekee tulevaisuuden työvoimasta yhä moninaisemman joukon (McBlaine & Vrkic 2006, s. 4 & Mannermaa 2005, s. 17–18).

Väestön ikääntyminen haastaa tulevaisuuden työntekijät huolehtimaan suuren vanhusväestön hyvinvoinnista. On mahdollista, että tuolloin tulee tarpeelliseksi pystyä kasvattamaan työssäkäyvien osuutta suhteessa vanhusväestöön. Työvoiman rekrytointi ulkomailta on eräs vaihtoehto (vrt. Andersen et al. 2007, s. 26–30; Kotimaiset sijoittajat 2008). Kuitenkaan toistaiseksi Suomeen ei ole onnistuttu houkuttelemaan ihmisiä ulkomailta työn motivoimana eikä etenkin korkeasti koulutettua työvoimaa. Suomeen tullut työvoima on päinvastoin ollut pääasiassa niin sanottua keikkatyövoimaa ja jonkun muun asian kuin itse työnteon maahan houkuttelemaa väkeä. (Forsander 2004, s. 28; Lith 2007; Nieminen 1999, s. 77; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 40.) Toinen vaihtoehto on jäljelle jäävien resurssien ja toimintojen tehostaminen. Toisin sanoen vähemmästä työntekijämäärästä otettaisiin irti enemmän, ja vaatimukset jäljelle jäävän työn ja työvoiman tuottavuudelle kasvaisivat (Andersen et al. 2007, s. 29; Ilmonen 1993, s. 43; ks. myös Rosendahl 2009). Tekniikan kehitys on korvannut ihmistyövoimaa ja vähentänyt ihmistyön tarvetta. Tekniikan kehitys näyttää jatkuvan voimakkaana tulevaisuudessa, mikä voi tehostaa työn suorittamista jatkossakin. Huomionarvoista on, että jo tällä hetkellä työvoiman voidaan todeta olevan kiireistä ja ainakin ajoittain ylityöllistettyä. Tulevaisuuden kannalta näyttää luultavalta, ettei työntekijöistä itsestään voida ammentaa lisää tehoa määrättömästi ilman, että heidän jaksamiseensa ja työskentelyolosuhteisiinsa kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota. (ks. luku 3.2.5.)

3.6.2 Ikääntyvät kuluttajat

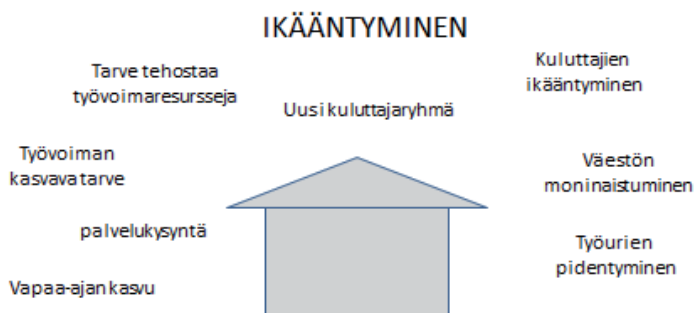
Väestön ikääntymisen rinnalla myös kuluttajat ikääntyvät. Seuraavaksi tarkastellaan, kuinka kuluttajien ikääntyminen ilmenee kaupan ympäristössä. Ensinnäkin on pelätty, voiko väestön ikääntyminen kokonaisuutta katsoen vähentää väestön kulutuskysyntää eläkkeelle jäävien ansioiden pienentyessä. Esimerkiksi Kasvio (1999, s. 167–168) on sitä mieltä, vaikka väestön ikääntyminen kääntäisikin palkansaajien lukumäärän laskuun, tulee monien kotitalouksien varallisuusasema todennäköisesti olemaan aikaisempaa parempi. Hänen mukaansa sijoitusmarkkinoilta saatavalla pääomatulolla tulee olemaan kasvava merkitys kotitalouksien tulonmuodostumiseen perinteisten palkkatulojen ja ansioläkkeiden ohella. Näin

ollen eläköitymisen vaikutukset sekä tuloihin että kuluttajamääriin eivät näyttäisi aiheuttavan tässä mielessä uhkaa kaupan kysynnälle tulevaisuudessa.

Väestön ikääntymisen seuraukset tulevat näkymään myös kulutuksessa. Muutokset eivät kuitenkaan ole nopeita, vaan ne tapahtuvat hiljalleen. Pienten eläkeläis-talouksien osuus kuluttajista kasvaa tulevaisuudessa nuorten yhden ja kahden hengen talouksien ohella. (Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä 1996, s. 15–16.) Vaikka tulevaisuuden eläkeläistaloudet ovat kooltaan pieniä, ne ovat silti kaupan kannalta hyvin mielenkiintoinen asiakasjoukko, sillä ne ovat ryhmänä suuri, määrätietoinen ja ostovoimainen (Kotisalo et al. 2000, s. 15 & 55; Mannermaa 2005, s. 17 & 33; Mannermaa 2004, s. 100). Heillä on kaikki kuluttamisen kannalta olennainen: sekä aikaa että rahaa (ks. Miettinen 1993, s. 184, Nieminen 1993, s. 198; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Tässä he eroavat esimerkiksi työssä käyvistä, joilla on taloudelliset edellytykset kuluttamiseen, mutta ei välttämättä siihen tarvittua aikaa (ks. luku 3.2.5 Aika rajallisena resurssina).

Tulevaisuuden ikääntyneiden kulutuskäyttäytyminen tulee poikkeamaan selvästi nykyisistä ikääntyneiden ikäluokista, sillä he tulevat säilyttämään aktiivi-ikänsä aikana tutuiksi tulleet kulutustapansa entisellään myös eläkkeellä ollessaan (Kotisalo et al. 2000, s. 55). Tulevaisuuden ikääntyneet ovat kuluttajina ennen kaikkea laatu tietoisia ja tottuneita käyttämään monenlaisia palveluita (Mannermaa 2004 s. 100; Mannermaa 2005, s. 17 & 33). Nykyiset eläkeläiset eivät ole olleet tottuneita palvelujenkäyttäjiä. Tulevaisuuden ikäihmiset ovat sen sijaan eläneet aikakautta, jolloin palvelujen kuluttaminen ja laadun arvostaminen on lisääntynyt. He ovat jo aktiivielämänsä aikana oppineet käyttämään eri palveluita, eivätkä todennäköisesti koe palvelujen käyttöä esimerkiksi nolona osoituksena omasta kyvyttömydestään, vaan pikemminkin päinvastoin ylellisyytenä ja tavoiteltavana tilana. Näin ollen erilaisten palveluiden, etenkin erilaisten terveys-, virkistys- ja hoivapalveluiden, ennakoidaan saavan osakseen tulevaisuudessa voimakasta kysynnän kasvua (Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä 1996, s. 15–16; Kotimaiset sijoittajat 2008; Mannermaa 2005, s. 17; Suomen Akatemia & Tekes 2006, s. 7; YTV 2001b, s. 78; ks. myös Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 16 & 65). Ikärakenteen kehitys näyttäisi olevan kaupan kannalta merkittävä tekijä, koska sillä on arvioitu olevan teollistuneissa maissa huomattavasti suurempi merkitys kulutukseen kuin itse väestön määrällä. Etenkin monien palvelujen tarpeen uskotaan olevan liitoksissa kuluttajan ikään. (Nieminen 1999, s. 75.)

Kuluttajat ikääntyvät rintarinnan väestön kanssa. Nykyinen markkinointi ja media eivät kuitenkaan ole osoittaneet merkittävää kiinnostusta ikääntyviä kuluttajia kohtaan, vaan ovat pääosin suunnanneet voimavaroja alle 30-vuotiaiden kuluttajien houkutteluun. Suhtautumisen ikääntyviin kuluttajiin odotetaan kuitenkin tulevaisuudessa muuttuvan, sillä olisi perin outoa, mikäli yhteiskunnalliset ja taloudelliset toimijat eivät kiinnostuisi tästä merkittävästä kuluttajaryhmästä, joilta löytyy kaikki mahdollisuudet kuluttamiseen (Mannermaa 2004, s. 99–100). Koska eri ikäluokkien kulutustottumukset poikkeavat toisistaan, pidetään luultavana, että tulevaisuudessa markkinoille muodostuu yhä kasvavassa määrin eri sukupolville suunnattuja, uudenlaisia kulutussegmenttejä (Kotimaiset sijoittajat 2008; Mannermaa 2004, s. 155; Mannermaa 2005, s. 17–18).



Väestö ikääntyy Suomessa. Väestörakenteen epäedullisuus voi asettaa jäljelle jääville työvoimaresursseille uudenlaisia paineita ja jopa lisätä työvoiman tarvetta. Työurien pidentyminen tekee työvoimasta aiempaa moninaisemman. Väestön ikääntyminen ilmenee puolestaan kulutusympäristössä kuluttajien ikääntymisenä. Ikääntyneiden kuluttajien arvioidaan olevan houkutteleva asiakasryhmä, joka omaa hyvät edellytykset kuluttamiseen ja on halukas panostamaan laatuun ja hyödyntämään palveluita.

Kuva 11: Väestön ikääntymisen ilmeneminen toimintaympäristössä

3.7 Ympäristöpaine

Tässä luvussa tarkastellaan ympäristöpaineen ilmenemistä toimintaympäristössä (ks. kuva 12). Ensiksi perehdytään toimitilojen asemaan ympäristönkuormittajana. Tämän jälkeen tarkastellaan asenteiden kehitystä ja merkitystä. Lopuksi esitellään, kuinka ympäristöystävällinen kysyntä toimitilamarkkinoilla ilmenee.

3.7.1 Toimitilat ympäristön kuormittajana

Kustannuksilla kustannussäästöjä

Energian kulutus kasvaa jatkuvasti, eikä maailman kasvavalle energiatarpeelle näy loppua. Energiantarpeen uskotaan voivan kasvaa vuoteen 2030 mennessä jopa yli puolella vuoden 2003 tasosta. (Glenn & Gordon 2006, s. 34, ks. myös Energy Information Administration 2006.) Energian kulutuksen kasvun rinnalla myös ympäristölle haitalliset päästöt kasvavat jatkuvasti. Maailmanlaajuisesti katsottuna kasvihuonepäästöt ovat kasvaneet vuosien 1970 ja 2004 välillä 70 prosenttia. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 5.) Mikäli toimenpiteet ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi pysyvät nykyisellä tasolla, tulevat kasvihuonekaasujen kokonaispäästöt jatkamaan kasvamistaan vielä seuraavien vuosikymmenten ajan. Tämä tarkoittaa sitä, että hiilidioksidipäästöt voisivat kasvaa vuoden 2000 tasosta vuoteen 2030 mennessä jopa 45–110 prosentilla. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 5; ks. myös Glenn & Gordon 2007, s. 2.) Tilanne on hyvin haasteellinen myös siksi, että ympäristöongelmat ovat vaikutuksiltaan globaaleja (ks. Glenn & Gordon 2007, s. 2; Routti 1993, s. 272–275). Päästöjen nousu näyttää energiankulutuksen kasvaessa vääjäämättömältä, mikäli energiantarvetta ei saada jollain keinolla kuriin tai ympäristöystävällisempiä energiamuotoja ei ryhdytä suuressa mittakaavassa suosimaan (Glenn & Gordon 2006, s. 34).

Kiinteistöillä on suuri ympäristöllinen vaikutus. Rakennus- ja kiinteistösektori on suurin yksittäinen fossiilisen energian kuluttaja, mikä antaa sektorille hyvät mahdollisuudet vaikuttaa ympäristön tilaan ja tekee sen myös vastuulliseksi kas-

vihuonekaasujen vähentämisestä. (Elfving 2009, s. 28; Niemi 2009, s. 56; Noponen & Junnila 2009, s. 5; Tommila 2006, s. 2.) Peräti 40 prosenttia maailman primäärisestä energiankulutuksesta kohdistuu rakennuksiin (ks. esim. UNEP 2007). Kiinteistöjen osuus on suuri myös yksittäisten yritysten aiheuttamista ympäristövaikutuksista (Junnila 2006a; ks. myös Lehtonen et al. 2009; s. 23). Rakennusten merkittävimmät ympäristökuormat aiheutuvat luonnonvarojen kuten energian, materiaalien ja veden kulutuksesta, ihmisten terveyteen ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvista vaikutuksista, nestemäisistä ja kaasumaisista päästöistä sekä kiinteistä jätteistä (Valtion ympäristöhallinto 2009).

Rakennusten aiheuttamat ympäristökuormat jakaantuvat rakennuksen koko elinkaarelle: rakennustuotteiden valmistukseen, rakentamiseen, käyttövaiheeseen sekä rakennuksen käytöstä poistumiseen. Rakentaminen kuluttaa lyhyessä ajassa merkittävän määrän luonnonvaroja ja toisaalta myös rakennuksen käyttö aiheuttaa pitkälle tulevaisuuteen ulottuvia ympäristövaikutuksia. Rakennusten suunnittelu- ja rakennusvaiheessa voidaan yrittää vaikuttaa rakennuksen koko elinkaaren aikana aiheutuviin ympäristövaikutuksiin ja kustannuksiin. (Valtion ympäristöhallinto 2009; ks. myös Kosonen 2006.)

Ympäristöystävällisiä rakennuksia on kutsuttu vihreiksi rakennuksiksi (englanniksi green building). Vihreiden rakennusten ideana on, että rakennukset on suunniteltu vähentämään ympäristölle ja ihmisten terveydelle aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia (ks. esim. Bonde 2009). Samaan aikaan, kun ekotehokas rakennus tuottaa mahdollisimman vähän kuormitusta ympäristölle, on kuitenkin tarkoitus, että se tuottaa omistajalleen myös mahdollisimman paljon hyötyä (Valtion ympäristöhallinto 2009). Esimerkiksi rakennusten energiankulutuksen tehostamisesta saavutetaan päästöjen vähentymisen ohella taloudellista hyötyä energian tarpeen pienentymisen myötä (Ethridge et al. 2008, s. 2; Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20; Hoban 2007; Huovila et al. 2008; Lehtonen et al. 2009, s. 21; Tekes 2008b; Tuominen 2008). Ympäristöystävälliseen rakennukseen uppoavia, mahdollisesti tavallista rakennusta suurempia alkuinvestointeja, perustellaan usein elinkaaren aikana toteutuvilla säästöillä, jotka ovat seurausta muun muassa alentuneista käyttö- ja ylläpitokustannuksista. Arvioiden mukaan rakennussektorin aiheuttamista kasvihuonepäästöistä on mahdollista välttää vuoteen 2030 mennessä jopa noin 30 prosenttia ja samalla saavuttaa myös taloudellisia nettohyötyjä. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 5 & 20.) Aina ei kuitenkaan ole itsestään selvää, että ympäristöystävällinen valinta on myös taloudellisessa mielessä helppo valinta. Ympäristöystävälliset toimintatavat voivat lyhyellä tähtäimellä tarkasteltuna vaikuttaa hyvin kalliilta perinteisiin toimintatapoihin verrattuna ja vaatia osakseen pitkiä takaisinmaksuaikoja (Salminen 2009, s. 45).

Investointien tarkoituksena on pääsääntöisesti optimoida panostuotossuhde. Viime vuosikymmenten saatossa rakennus- ja kiinteistöalalla on siirrytty pelkkin investointikustannusten laskemisesta elinkaarikustannusanalyysin (LCC) kautta kohti elinkaariarviointia (LCA). Elinkaariarvioinnin avulla pyritään selvittämään erilaisten rakennustuotteiden ja rakenneratkaisujen elinkaaren aiheuttamat ympäristövaikutukset (Lehtonen et al. 2009, s. 20 & Valtion ympäristöhallinto 2009). Elinkaariarviointi on elinkaarikustannusanalyysia monimutkaisempaa, sillä siinä pyritään mittaamaan ja optimoimaan rahallisten arvojen sijasta myös ei-yhteismitallisia asioita (Lehtonen et al. 2009, s. 20). Optimaalisinta on pyrkiä elinkaareltaan edulliseen rakennukseen järkevillä investoinneilla. Tällöin arvioitaviksi tulevat rakennuksen koko elinkaaren aiheuttamat investointi- ja elinkaarikustannukset sekä seurauksena syntyvät ympäristökuormat. (NCC 2007d.) Käyttövaiheen kustannusten tarkastelu on hyvin olennaista, sillä ne muodostavat rakennukselle koituvista kokonaiskustannuksista sekä samalla ympäristövaikutuksista merkittävän osan (Valtion ympäristöhallinto 2009).

Kuten sanottu panostaminen rakennuksen ympäristöystävällisyyteen maksaa investointihetkellä ja hyötyjä päästään nauttimaan yleensä vasta pitemmällä aikavälillä. Esimerkiksi matalaenergiatalon uudisrakentamisen on arvioitu lisäävän rakennuskustannuksia noin 5–10 prosenttia (Salminen 2009, s. 42). Perustason saavuttaminen esimerkiksi rakennusten LEED-ympäristöluokituksessa tarkoittaa 0,66 prosentin lisäinvestointia rakentamisessa, kun taas korkeimmalle luokitus-tasolle pääsy samaisessa järjestelmässä tarkoittaisi jo noin 6,8 prosentin lisäpanostusta rakentamiskustannuksiin (Autio & Hellsten 2008). Samoin kuin ympäristöystävällinen uudisrakentaminen myös vanhojen rakennusten ympäristöystävällistäminen vaatii alkupanostuksena kustannuksia, joista seuraavat hyödyt toteutuvat vasta tulevaisuudessa. Jos kiinteistölle on tarkoituksena tehdä esimerkiksi kokonaisvaltainen energiaremontti, jolla saavutetaan merkittäviä energiankulutuksen pudotuksia, voi tehtyjen korjauspanostusten takaisinmaksuajaksi muodostua peräti 30 vuotta tai jopa enemmän. (Salminen 2009, s. 45.)

Rakennuksen tekninen elinikä on niin pitkä, että se muodostuu usein monista elinkaarivaiheista. Tiloihin kohdistuu niiden elinkaaren aikana erilaisia muutos-paineita, joiden seurauksena niitä esimerkiksi modernisoidaan tai niiden käyttö-tarkoitusta voidaan päätyä muuttamaan (Boussabaine 2004, s. 19). Kiinteistöjen teknisen elinkaaren ollessa pitkä voi joidenkin kohteiden toiminnallinen elinkaari kohdata vaikeita haasteita. Toimitilat ovat vaarassa jäädä käyttökelvottomiksi, jos ne eivät esimerkiksi pysty vastaamaan muuttuneisiin tilatarpeisiin eikä niitä kyetä päivittämään uusia vaatimuksia vastaaviksi. Esimerkiksi talotekniset käyttöjärjestelmät ovat jääneet vanhanaikaisiksi joissain toimistotaloissa, mikä on vaikut-tanut niiden suosioon sijoituskohteena. Tiloilta edellytetään koko ajan yhä joustavampia käyttömahdollisuuksia (McBlaine & Vrkic 2006, s. 6; Toimistoti-lankäyttäjät 2007). Toisaalta myös tiloille asetettavat vaatimukset ovat kasvaneet ja voivat muuttua nopealla tahdilla olosuhteiden muuttuessa yritysten toiminta-kentässä yhä nopeammin tulevaisuudessa.

Ympäristövaikutusten kannalta on toivottavaa, että toimitila kykenisi vastaamaan muuttuviin vaatimuksiin ja säilyttämään toiminnallisuutensa siten, että ympäris-töä kuormitettaisiin mahdollisimman vähän. Sen lisäksi, että kiinteistöstä voi-daan tehdä ympäristöystävällinen, voidaan myös kiinteistön kykyyn reagoida toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin yrittää vaikuttaa ja täten pyrkiä säilyttämään kiinteistön elinkaari (ks. esim. Rantanen 2010, s. 23; Saari 2004, s. 15–16). Tämä on mahdollista lisäämällä rakennuksen muuntojoustoa alkuperäis-tä käyttötarkoitusta korkeammilla mitoitusmäärillä. Ylimitoituksen on arvioitu li-säävän rakennuskustannuksia vain n. 0,5–1,5 prosenttia ylimitoituksen määrästä riippuen. Tehdystä kustannuspanostuksesta saatavat hyödyt luonnollisesti kasva-vat sitä mukaa, mitä useimmin rakennuksen käytössä tapahtuu muutoksia, jotka edellyttäisivät normaalimitoituksilla suuria muutostöitä. Muuntojoustavuuden li-säämisellä ei voida kuitenkaan turvata koko rakennuksen elinkaarta, sillä myös muuntojoustavien osien elinikä on rajallinen, noin 20 vuotta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli 20 vuoden aikana rakennuksen käyttö ei kohtaa muu-tospaineita, on investointi ollut turha. (Rantanen 2010 s. 54.)

Kiinteistön joustavuus, samoin kuin kiinteistön energiankulutuskin, ovat tärkeitä tekijöitä sekä taloudellisesta että ekologisesta näkökulmasta katsottuna. Kiinteis-tön omistajat tunnistavat elinkaariajattelun tärkeyden ja hyödyllisyyden. Käytän-nössä sen huomioiminen kiinteistön käyttäjämuutoksissa on heidän mukaansa haastavaa, sillä he kokevat tulevaisuuden markkinatilanteen tai toimitilojen tule-vien käyttäjien tilatarpeiden ennustamisen vaikeaksi tai lähes mahdottomaksi tehtäväksi (Meriläinen 2006, s. 62). Investointihetkellä rakennuksen käyttötar-koituksen muutosten ennakoiminen on vaikeaa ja toisaalta muita positiivisia seu-rausvaikutuksia, kuten esimerkiksi parantunutta käyttäjätyytyväisyyttä, voi olla

vaikea siirtää suoraan kassavirraksi. Investointikustannukset sen sijaan ovat varmoja ja maksettava heti. (Rantanen 2010 s. 56.)

Toimitilojen ympäristövaikutuksiin kohdistuvat investoinnit kohtaavat markkinoilla aikaperspektiiviin liittyviä paineita. Kiinteistönomistajan tarkastellessa kerrallaan korkeintaan kymmenen vuoden ajanjaksoa, on pelkkiin taloudellisiin seikkoihin nojaten vaikea perustella hänelle esimerkiksi 30 vuoden aikana itsensä takaisin maksavan energiaremontin kannattavuutta. Näin ollen on epäilty, että tulevaisuudessa tehtävät energiatehokkuusinvestoinnit keskittyisivät pääasiassa nopeasti itsensä takaisin maksaviin toimenpiteisiin. (ks. Salminen 2009, s. 45–46.) Tämän seurauksena erityisesti käyttäjälähtöisen ja halvan teknologian ratkaisut rakennusten ympäristöystävällisyyden parantamiseksi näyttäytyvät ensiarvoisen tärkeinä (Hedvall 2009, s. 17). Eräs vaihtoehto suhtautua investointikustannuksiin on ajatella esimerkiksi kiinteistön joustavuuden lisäämiseksi tehtyjä investointeja samalla tavalla kuin erilaisia kiinteistöille otettavia vakuutuksia (Rantanen 2010, s. 54).

Pienentyneiden energialaskujen, ylläpidon ja huoltokustannusten lisäksi ekotehokkaan rakennuksen arvioidaan voivan tuoda mukanaan myös monenlaisia muita hyötyjä. Tällaisia ominaisuuksia voivat arvioiden mukaan olla muun muassa rakennuksen toimivuus, tavallisia rakennuksia terveellisemmät sisätilaympäristöt, tiloja käyttävien ihmisten hyvinvoinnin parantuminen, palvelutyöntekijöiden tuottavuuden parantuminen ja vähentyneet työntekijöiden poissaolot. Ympäristöystävällisten rakennusten uskotaan saavan osakseen tavallisia rakennuksia parempaa vuokrauskysyntää ja korkeampaa vuokratuottoa, pidemmän käyttöiän, hyvän jälleenmyyntiarvon säilymisen, pienemmän riskin tulevaisuudessa esimerkiksi lainsäädännön tiukentumisen seurauksena vaadituille muutostarpeille ja -kustannuksille, parempaa sijoittajakysyntää sekä tavallisia rakennusprojekteja helpommin löytyvän rahoituksen. (Ethridge et al. 2008, s. 2; Hoban 2007; Lehtonen 2009, s. 25; Tuominen 2008; Valtion ympäristöhallinto 2009.)

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi ympäristöystävällisten rakennusten avulla uskotaan voitavan tavoitella niin sanottuja pr-pisteitä eli positiivista yrityskuvaa (Jewell 2008, s. 5; vrt. Heinonen et al. 2004, s. 23; Tiuraniemi 2008; Rakli et al. 2005; ks. myös Ethridge et al. 2008, s. 2). Ympäristöystävällisyys liitetään vahvasti toimijoiden imagoon (Heinonen 1995, s. 15). Yritykset voivat tavoitella ympäristöystävällisen käytöksen ja esimerkiksi vihreiden toimitilojen avulla taloudellisten säästöjen ohella positiivista keinoa erottua kilpailijoista ja rakentaa omaa imagoaan. Esimerkiksi kaupan alalla ekologisuus on jo nyt varteenotettava kilpailukeino ja kokonaisia yrityksiä ja tuoteryhmiä on suunniteltu ekologisuuteen nojaten (ks. esim. Järventie 2007; ks. myös Yrjänä 2007). Yrityksen ekologisesta käyttäytymisestä kuten sijoittumisesta ympäristösertifioituihin rakennuksiin tulee lähitulevaisuudessa ikään kuin vähimmäisvaatimus, joka tulee vähintään täyttää negatiivisen yrityskuvan estämiseksi (Kyrö 2011).

Rakennusten energiankulutus

Huomiota herättänyt esimerkki kestävän kehityksen mukaisesta ja energiaa säästävästä toimitilasta on WTC:n kaksoistornien paikalle rakennettava toimistotorni. Rakennusmateriaaleina toimistotornissa käytetään kierrätysmateriaaleja sisältäviä rakennusosia ja ainoastaan sertifioitua puutavaraa. Rakentamisesta jäljelle jäävät rakentamisjätteet on tarkoitettu kierrättää. Ympäristökysymykset on otettu toimistotornin rakentamisvaiheen lisäksi huomioon myös rakennuksen käytössä. Rakennus on varustettu pienellä tuulivoimalapuistolla ja energian talteenottoon käytetään uusinta tekniikkaa. Myös luonto on valjastettu palvelemaan toimistotornin ekologisuutta. Valaistuksessa hyödynnetään luonnonvaloa ja jäähdytys, viherkasvien ja puuston kastelu hoidetaan talteen kerätyn sadeveden avulla. Tä-

män lisäksi toimistotornilla halutaan edesauttaa ekologisia käyttäytymismalleja. Tämä näkyy muun muassa tavoitteena parantaa rakennuksen julkisia liikenneyhteyksiä sekä erityistilojen tarjoamisena pyöräileville työntekijöille. (Peltonen 2005.)

Kiinteistöjen aiheuttamat ympäristövaikutukset johtuvat suurelta osin niiden energiankulutuksesta rakennusten ollessa yksi merkittävistä energian kuluttajista. Suomessa, ja useimmissa länsimaissa rakennusten osuus energiankäytöstä on jopa 40 prosenttia ja kasvihuonekaasupäästöjen osuudesta noin kolmannes (Kyrö 2011; Tekes 2008a; Tekes 2008b, s. 3). Vuosien 1970 ja 2004 välisenä aikana rakennussektorin aiheuttamat päästöt kasvoivat 26 prosenttia. Vuoden 2004 jälkeen päästöt ovat sen sijaan pysyneet suurin piirtein vuoden 1990 tasolla. Koska rakennussektorilla käytetään paljon sähköä, ovat yhteenlasketut suorat ja epäsuorat päästöt paljon suoria päästöjä korkeammat. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 4–5.) Energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä voidaan vähentää merkittävästi tehostamalla rakennusten energiatehokkuutta (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20; Tuominen 2008; ks. myös Hanemann et al. 2005). Kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentämisessä ja huomioimisessa on vahvasti keskitytty juuri rakennusten energiankäytön tehostamiseen ja minimoimiseen (Salminen 2009, s. 41). Lämmitysenergiankulutukseen puuttuminen on nähty olennaiseksi, sillä etenkin asuinrakennusten energiankulutuksesta suurin osa kuluu lämmitykseen (Kyrö et al. 2011).

Rakennusten energiankulutuksen kehittyminen on ollut seurausta rakennuksiin kohdistetuista merkittävästi kiristyneistä määräyksistä ja normeista (Elfving 2009, s. 28; Naisbitt 1984, s. 130; Ympäristöministeriö 2002). Suomessa rakennusten energiatehokkuutta ohjataan rakentamismääräyskokoelmalla, joka perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakentamismääräykset velvoittavat ja opastavat rakennuttajaa tekemään rakennushankkeissaan energiatehokkaita ratkaisuja (ks. Ympäristöministeriö et al. 2009, s. 5). Rakennuksille laaditaan esimerkiksi oma energiatodistuksensa, joka kertoo rakennuksen energiatehokkuudesta energiatehokkuusluvun ja -luokan avulla (ks. Ympäristöministeriö et al. 2009, s. 4; Motiva 2009). Käytännössä rakennusten energiatehokkuuden parantamisen on suunniteltu tapahtuvan Suomessa pääosin rakennusten eristyksen lisäämisellä, tiiviyn parantamisella, ikkunoiden paksuntamisella, sekä lämmöntalteenotosta huolehtivaan koneelliseen ilmanvaihtoon siirtymisellä (Elfving 2009, s. 29; Salminen 2009, s. 42; ks. myös Niemi 2009, s. 58). Esimerkiksi toimitiloissa energiankulutuksen minimointi voisi edellä mainittujen tekijöiden lisäksi kohdistua haluttaessa myös valaistukseen ja jäähdytykseen (Salminen 2009, s. 42).

Toimitilamarkkinoiden ympäristökuormaa tarkastellessa on olennaista huomata, että paine olemassa olevien rakennusten energiankäytön tehostamiselle on suurempi kuin uudisrakennusten. Tämä siitä yksinkertaisesta syystä, että nyt olemassa olevat rakennukset tulevat muodostamaan yli puolet vuoden 2050 rakennuskannasta uudisrakentamisen osuuden jäädessä kokonaisrakennuskantaan verrattuna pieneksi. Suomen rakennuskanta uudistuu vain 1–2 prosentin vuosivauhtia. Tämän vuoksi voimakkaatkin uudisrakentamisen parannukset vaikuttavat kokonaisenergiankulutukseen ja päästömääriin hitaasti. Näin ollen suurin kasvupotentiaali energiansäästämiseksi piilee lyhyellä tähtäimellä tarkasteltaessa nimenomaan käytönaikaisissa päästöissä ja korjausrakentamisessa, vaikka pidemmälle tulevaisuuteen katsottaessa myös uudisrakentamisen merkitys kasvaa. (Hedvall 2009, s. 13; Kostiainen et al. 2009, s. 37; Salminen 2009, s. 42; Tuominen 2008.)

Haasteellisen asiasta tekee se, että vanhojen rakennusten korjaamisella ja kunnan päivittämisellä tämän päivän vaatimustason mukaiseksi, ei ole välttämättä itsestään selvästi saavutettu energiankulutuksen vähentymistä. Rakennuksista on

kyllä periaatteessa onnistuttu tekemään aiempaa energiatehokkaampia, mutta energiatehokkuus ei yksistään vielä riitä. Energiatehokkuuden kasvu voi nimittäin johtaa jopa energian kokonaiskulutuksen lisääntymiseen (ks. Bezdek 2008, s. 3; Hedvall 2009, s. 14). Näin on osittain päässyt käymään, kun vanhoja rakennuksia on päivitetty tiloille asetettavien nykyvaatimusten mukaisiksi. Esimerkiksi Senaatti-kiinteistöt havaitsi yllättäen tekemässään selvityksessä peruskorjattujen kiinteistöjen sekä sähkön että lämmön ominaiskulutuksen kasvaneen verrattuna muihin saman käyttötarkoituksen kohteisiin. Näin ollen rakennusten peruskorjaus lisäsi kiinteistön tason paranemisen myötä myös sen energiankulutusta eli korjauksessa kävi päinvastoin kuin oli tarkoitus. Tehdyn selvityksen perusteella arvioitiin, että jos tällaista vanhojen rakennusten korjaustoimintamallia jatkettaisiin samansuuntaisena, tulisi rakennusten kokonaisenergiantarve nousemaan 1,4 prosenttia vuoteen 2016 mennessä. (Hedvall 2009, s. 14–15.)

Edellä kuvattua silmällä pitäen onkin olennaista, että energian kokonaiskulutuksen määrää seurataan ja käytettyjen energialähteiden laatuun kiinnitetään huomiota (Niemi 2009, s. 58). Tehokas tapa pienentää rakennus- ja kiinteistösektorin aiheuttamia kokonaispäästöjä nopeasti, on yksinkertaisesti vähentää tilojen käyttöä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tilojen käyttöä pitäisi tehostaa sekä määrällisesti että ajallisesti. (Hedvall 2009, s. 18.) Tulevaisuuden kehitys voi mahdollisesti tuoda tarpeen lisäksi myös suoranaisen pakon myös tähän toimenpiteeseen. Lisäksi on huomioitava, että esimerkiksi vanhojen rakennusten kohdalla energiatehokkuuden parantaminen ei aina ole mahdollista (Niemi 2009, s. 58).

Uusia, energiatehokkaita vaihtoehtoja on kehitetty sekä vanhoille rakennuksille että uudisrakennuksille (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20; Tuominen 2008). Tarjolla on yksittäisiä energiatehokkaita elementtejä sekä kokonaisratkaisuja, joissa koko rakennus on toteutettu ympäristönäkökulmaa silmällä pitäen. Osa energiaa säästävistä rakennustyypeistä on levinnyt jo laajalle, kun osaa niistä vielä kehitellään. Esimerkiksi matalaenergiarakennuksien käyttö on maailmanlaajuisista, kun taas passiivitalojen levinneisyys on vahvaa nimenomaisesti Keski-Euroopassa. Pohjoista passiivitaloa puolestaan kehitetään ja nolla- ja plusenergiarakennukset ovat koerakennusvaiheessa. (Huovila et al. 2008, s. 11.) Myös yksityishenkilöt ovat kiinnostuneet energiansäästöstä. Suomessa esimerkiksi ilmalämpöpumput ovat viime vuosina saaneet osakseen kasvavaa kiinnostusta yksittäisten kotitalouksienkin piirissä (ks. esim. Sulpu 2010; Jakonen 2010).

Uuden EU-direktiivin mukaan Suomeen rakennettavien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia vuoden 2020 loppuun mennessä. Julkista rakentamista uusi direktiivi koskee jo vuoden 2019 alusta. Myös vanhojen talojen korjausrakentamiseen puututaan asettamalla kansalliset energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset. Tämä tarkoittaa, että yksittäisen rakennuksen korjaamisessa rakennusosien ja lämmitysratkaisuiden tulee olla energiatehokkuudeltaan määräysten mukaisia. Direktiivin avulla arvioidaan saavutettavan 5–6 prosentin vähennys EU:n loppuenergian kulutuksessa ja 4–5 prosentin vähennys hiilidioksidipäästöissä 2020. (Ala-Mettälä 2010; Euroopan Unionin Neuvosto 2010; Ympäristöministeriö 2010.)

Energiansäästön lisäksi ilmastomuutosta voidaan pyrkiä torjumaan keskittymällä tuottamaan energiaa puhtaasti (Salminen 2009, s. 51). Rakennusten osalta tämä tarkoittaa uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä (Peltonen 2005). Myös monia vanhoja kehityksen syrjäyttämiä, luonnonmukaisia menetelmiä, kuten painovoimainen ilmanvaihto ja auringonvalon hyödyntäminen, voidaan ottaa uudelleen käyttöön (ks. Niemi 2009, s. 58). Uusiutuvien energiamuotojen käyttöön halutaan kannustaa, sillä niissä piilee vielä paljon käyttämättömiä hyödyntämismahdollisuuksia (ks. esim. Euroopan komissio 2007; Lappalainen & Hulk-

konen 2007). Tavoitteeksi on asetettu, että 20 prosenttia EU:n energiankulutuksesta voitaisiin kattaa uusiutuvilla energialähteillä vuoteen 2020 mennessä. Vuonna 2005 ylivoimaisesti eniten hyödynnetty uusiutuva energialähde EU:n alueella oli biomassa. Biomassan osuus uusiutuvasta energiantuotannosta oli noin 66 prosenttia, vesivoiman noin 22 prosenttia, tuulivoiman ja geotermisen energian noin kuusi prosenttia ja aurinkoenergian noin yksi prosentti. Etenkin kiinteistöjen lämmitykseen ja jäähdytykseen on arvioitu käytettävän liian vähän uusiutuvan energian tarjoamia mahdollisuuksia. Vuonna 2005 uusiutuvien energialähteiden osuus lämmityksessä ja jäähdytyksessä jäi alle kymmeneen prosenttiin. Kiinteistöjen lämmitys ja jäähdytys ovat merkittäviä energiankulutuskohteita, sillä niiden osuus on noin 50 prosenttia loppuenergiankulutuksesta. Tästä huolimatta EU ei ole toistaiseksi puuttunut lainsäädännöllä uusiutuvan energian käytön edistämiseen lämmityksessä ja jäähdytyksessä eikä uusiutuvan energian käyttö olekaan saanut osakseen merkittävää kasvua. (Euroopan komissio 2007.)

Suosituin lämmitykseen käytetty uusiutuva energialähde on ollut biomassa. Muita energialähteitä kehitetään vaihtelevassa määrin energialähteen tyyppin ja eri maiden erityispiirteiden mukaisesti. Esimerkiksi Ruotsissa ja Unkarissa on hyödynnetty geotermistä lämpöä, kun taas Saksa ja Kreikka ovat aurinkolämmön maita. (Euroopan komissio 2007.) Ala kuitenkin kehittyy jatkuvasti. Uusia ympäristöystävällisiä energiamuotoja ja uusia energian hyödyntämistapoja tutkitaan ja keksitään jatkuvasti. Niistä yritetään kehittää myös taloudellisesti kannattavia vaihtoehtoja. Esimerkiksi New Jersey Institute of Technology on kehittänyt kiinteistön pintaan maalattavan aurinkokennon, joka tekee aurinkoenergian hyödyntämisestä nykyistä edullisempaa (Hiltunen 2007c; vrt. Mannermaa 2004, s. 158).

Toimitilojen sähkönkulutuksen odotetaan voivan nousta tulevaisuudessa. Entistä useammat toimitilan laitteista toimivat nimittäin sähköllä. Esimerkiksi Senaatti-kiinteistöjen tekemän selvityksen mukaan heidän omistuksessaan olevien uudisrakennusten lämmityskulut olivat 39 prosenttia pienemmät kuin omistuksessa olevassa vastaavassa kannassa keskimäärin. Sähkönkulutus oli sen sijaan kuusi prosenttia keskiarvoa suurempi. (Hedvall 2009, s. 14–15.) Tulevaisuudessa toimitiloja merkittävästi uhkaava energiapula ja energian hinnan nouseminen voivat kannustaa tilankäyttäjyriityksiä pienentämään energian kulutustaan (Probst & Schinter 2006, s. 2–5). Vaihtoehtoisesti nousu voi myös kannustaa etsimään uusia vaihtoehtoja. Jos ja kun energianhinta ja energiankulutus nousevat teknii-kan kehittymisen ja toimitilojen teknistymisen sekä tilankäyttäjien vaatimustasojen kasvaessa, tulee myös toimitilojen siirtyminen ympäristön kannalta harmittomimpiin energiamuotoihin olennaiseksi vaihtoehdoksi energiankäytön tehostumisen rinnalla.

Samoin kuin energiankäytön tehostamiseen myös uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen liittyy vielä monia ongelmia. Esimerkiksi tuuli- ja aurinkoenergian ongelmana on pidetty niiden riippuvuutta sääolosuhteista. Sääolosuhteista riippuvuus aiheuttaa energialähteiden saatavuuteen ajoittaisuutta ja epäluotettavuutta. Kyseiset energialähteet voivat myös tarvita rinnalleen jonkin muun energiajärjestelmän, joka tarvittaessa turvaa rakennuksen energian saatavuuden. Toinen uusiutuvia energiajärjestelmiä vaivaava ongelma on niiden pitkäkö takaisinmaksuaika. (Bezdek 2008, s. 4–5.) Vaikka uusiutuvien energialähteiden tuotantokustannukset ovat laskeneet viimeisen 20 vuoden aikana jatkuvasti, ovat ne edelleen korkeammat kuin perinteisten energialähteiden tuotantokustannukset. Pääsyyinä tähän on se, ettei fossiilisen energian ulkoisia kustannuksia ole sisällytetty energian hintaan. (Euroopan komissio 2007.)

Kustannusongelmista huolimatta pidetään mahdollisena, että uusiutuvat energiajärjestelmät voivat jo varsin pian tulla itsenäisesti taloudellisesti kannattaviksi, vaikka niiden käytön kasvu on tällä hetkellä vahvasti riippuvainen saaduista

avustuksista ja verokannusteista. (Bezdek 2008, s. 4–5; ks. myös Euroopan komissio 2007.) Eri mailla näyttää olevan erilaiset mahdollisuudet uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Osa valtioista kykenee kasvattamaan uusiutuvien energialähteiden käyttömääriä merkittävästi, kun taas joidenkin valtioiden kohdalla osuudet tulevat arvioiden mukaan jäämään marginaalisiksi. Esimerkiksi USA:ssa ennustetaan, että uusiutuvien energialähteiden osuus jäänee merkitykselliseksi ainakin seuraavan parin kymmenen vuoden ajan. Öljy, hiili ja maakaasu tulevat olemaan yleisimmät energiantuotannon raaka-aineet, kun taas fotosähkö, aurinko- ja tuulienergia tulevat muodostamaan vain noin yhden prosentin 2030 kulutettavasta energiasta. (Bezdek 2008, s. 4–5.)

Toimitilojen synnyttämä liikenne

Kiinteistöjen itsensä aiheuttamien suorien ympäristövaikutusten lisäksi myös kiinteistöissä harjoitettavalla toiminnalla ja toiminnan synnyttämällä liikkumisella on omat ympäristölliset seurauksensa. Se, minne ja miten yhdyskuntia rakennetaan, vaikuttaa kulutukseen ja ympäristökuormitukseen suuresti. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20; Tekes 2008a.) Liikenne on merkittävä hiilidioksidipäästöjen aiheuttaja. Kiinteistöjen ollessa sidottuja fyysiseen sijaintiinsa, sijainti määrää omalta osaltaan kiinteistöjen synnyttämän liikkumismäärän ja -tavan. Toimitilojen synnyttämä liikkumistarve ja liikenne on mahdollista pyrkiä minimoimaan jo rakentamisvaiheessa. Tämä tapahtuu yhdistelemällä ja ryhmittelemällä asuminen, työnteko ja liikkuminen ympäristön kannalta myönteisellä tavalla. (Heinonen et al. 2004, s. 18.) Liikkumistarvetta ja liikkumismäärää on pyritty minimoimaan varmistamalla yhdyskuntarakenteen tiiviys. Myös liikkumisen ympäristövaikutuvuutta voidaan edistää tukemalla kaupunkirakenne joukkoliikenteen varaan ja lisäämällä kevyen liikenteen, raideliikenteen ja vesiliikenteen käyttöä saastuttavimpien kulkumuotojen sijaan. (Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 56 & 212; Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20.) Tällä tavoin toimimalla varmistetaan, että liikkumistarve pysyy mahdollisimman pienenä ja toisaalta pakollinen liikkuminen voi tapahtua mahdollisimman pienillä ympäristövaikutuksilla. Toimivat ja mahdolliset ratkaisut ovat aina riippuvaisia paikallisista olosuhteista ja niitä tulee hyödyntää tästä näkökulmasta lähtien (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20). Esimerkiksi Helsingissä liikkumisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia on haluttu minimoida suosimalla toimitilojen sijoittamista erityisesti ratojen varsiin ja kieltämällä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen kaupunkirakenteen ulkopuolelle (ks. Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 212; Kunnan viranomaiset 2007).

Yhdyskuntarakenteen tiiviiden vaikutuksista aiheutuviin ympäristövaikutuksiin on myös esitetty toisenlaisia näkemyksiä. Yhdyskuntarakenteen tiiviiden ei uskota itsessään takaavan pienempiä päästöjä kokonaiskulutuksen määrittäessä lopulliset päästöt liikkumisen ollessa siitä vain pieni osa. (Heinonen et al. 2011.) Jos esimerkiksi palvelut sijaitsevat lähellä kuluttajaa, niitä myös käytetään ja kulutetaan innokkaasti. Koska työmatkojen osuus näin ollen voi jäädä suhteessa kokonaiskulutukseen vähäiseksi, ei toimitilojen sijoittumisella tästä näkökulmasta katsottuna olisikaan välttämättä yhtä suurta painoarvoa.

Ympäristövalveutuneisuuden kasvusta ja ympäristöongelmista huolimatta autokulttuuri elää vahvana edelleen (Heinonen 1999, s. 296; ks. myös Moriarty & Honnery 2008). Liikkumistarpeiden uskotaan itse asiassa kasvavan tulevaisuudessa (vrt. Moriarty & Honnery 2004; 2008; Schafer & Victor 2000; Ausubel & Marchetti 2001; Airbus 2008). Samoin ajoneuvojen lukumäärän sekä ajoneuvoja ja lentoliikenteen arvioidaan kasvavan tulevaisuudessa (Bezdek 2008, s. 5; ks. myös Kirkinen & Savolainen 2007; s. 20). Näin ollen tavoitteet leikata liikenteen aiheuttamia kokonaishiilidioksidipäästöjä näyttävät voivan kaatua omaan mahdolluuteensa (Bezdek 2008, s. 5). Myös Suomessa pääkaupunkiseudun kas-

vusta ja työpaikkarakenteen hajaantumisesta on ollut seurauksena pidentyneet työmatkat. Työssäkäynti oman asuinalueen tai seudun rajojen ulkopuolelle ei näytä tulevaisuudessakaan loppuvan, vaan pikemminkin lisääntyvän (Heinonen 2000, s. 45–61; YTV 2001b, s. 80). Suurinta työmatkojen pituuden kasvu on ollut Helsingin seudun reuna-alueilla. Työmatkat ovat pidentyneet myös Helsingin keskustassa ja lähimmillä esikaupunkialueilla (Heinonen 2000 s. 45–61). Työmatkojen osuus ajetuista kokonaiskilometreistä on Uudenmaan alueella noin 23 prosenttia (Uudenmaan ympäristökeskus 2009). Samalla myös ostomatkojen pituudet ovat kasvaneet. Valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen mukaan keskimääräiset päivittäistavaran ostomatkat ovat kasvaneet noin 40 prosenttia vuosina 1998–2005 (Liikenne- ja viestintäministeriö et. al. 2006). Joitain kaupan keskittymiä on myös sijoitettu yhdyskuntarakenteen varsinaisten keskusta-alueiden ulkopuolelle (Salmela 2011a; Yrjölä 2009, s. 13).

Yksityisautoiluun vaikuttavat voimakkaasti ihmisten asenteet, arvot ja vanhat totutut tavat (Heinonen 1999, s. 296). Myös monet toimintaympäristön muutosvoimista voivat vahvistaa yksityisautoilun merkitystä. Esimerkiksi iäkkäiden autoistumisen uskotaan kasvavan tulevaisuudessa, mikä Suomen väestön demografinen rakenne huomioon ottaen on merkittävä liikennettä lisäävä seikka Suomessa. Myös yksilöllisyyden ihannoimisen uskotaan olevan eräs henkilöautoliikennettä lisäävä tekijä. (YTV 2001b, s. 79.) Myöskään ihmisten kokema aikapula ja kiireisyys eivät luultavasti tule autoistumisen pysäyttämistä auttamaan. Näin ollen yksityisautoilun vähentämisessä ei tule tulevaisuudessakaan puuttumaan haasteita. Todennäköisesti nykyisten liikenneväylien kapasiteetteja tullaan tulevaisuudessa koettelemaan entistä suuremmilla liikennemäärillä (YTV 2001b, s. 79).

Liikkumisen lisääntymisen rinnalla sen aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin on kuitenkin ryhdytty kiinnittämään kasvavassa määrin huomiota (ks. esim. Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 62). Yksityisautoilusta yritetään tehdä vähemmän houkuttelevaa asettamalla erilaisia rajoitteita ja maksuja. Esimerkiksi työsuhte-autot ovat saaneet osakseen tiukkaa kritiikkiä ja erilaisten ruuhkamaksujen asettamisesta puhutaan (ks. esim. Soininvaara 2007). Ihmisiä on myös ryhdytty kannustamaan ympäristöystävällisempään liikkumiseen (vrt. Korpela 1993, s. 114). Osa suomalaisista osaa jo mieltää liikkumisen keinona, jolla he voivat itse vaikuttaa syntyvään ympäristökuormitukseen. Tehdyn selvityksen mukaan suomalaisista viidennes uskoo, että liikkumisen vähentäminen ja ympäristöä vähemmän raskaita liikkumismuotojen käyttäminen auttavat merkittävästi ympäristöongelmien ratkaisemisessa. Ruotsissa vastaavasti uskovien osuus on noin kolmannes väestöstä. Positiivisena seikkana voidaan pitää sitä, että Suomessa ja Ruotsissa liikenteen ympäristöllinen vaikutusmahdollisuus osataan nähdä yleisesti ottaen tärkeämpänä kuin muualla Euroopassa. (European Commission 2009a, s. 9.) Julkisen liikenteen suosion uskotaankin kasvavan tulevaisuudessa (Kotimaiset sijoittajat 2008, Ulkomaiset sijoittajat 2008, Kunnan viranomaiset 2007, Liiketilankäyttäjät 2007; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 62; Toimistotilankäyttäjät 2007; Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008).

Perinteisesti yrityksen tai organisaation ympäristövaikutuksiin ei ole laskettu kyseisen organisaation työntekijöiden aiheuttamaa työmatkaliikennettä, vaan se on kohdistettu työntekijöiden omaan, henkilökohtaiseen ympäristökuormaan. Mikäli organisaation aiheuttamia ympäristövaikutuksia ryhdyttäisiin tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti siten, että myös työntekijöiden tekemä työmatkaliikenne laskettaisiin mukaan, on odotettavissa, että myös henkilöstön työmatka- ja työasiointiliikenteeseen ryhdyttäisiin organisaatiossa kiinnittämään enemmän huomiota ja ohjaamaan sitä ympäristömyönteisempään suuntaan. (Heinonen et al. 2004, s. 21.) Esimerkiksi Skotlannissa on yrityksiä, joissa pidetään kirjaa kunkin työntekijän matkustamisesta koituvista hiilidioksidipäästöistä ja kannustetaan pääs-

töjen tuottamisen vähäisyyteen. Liikkumismuodoksi valitaan ekologisempi vaihtoehto, vaikka se olisi enemmän aikaa ja rahaa vievää. (Hiltunen 2007b.) Myös työmatkaliikenteen perusteella organisaatioille myönnettävä ympäristömerkki voisi myötävaikuttaa ympäristömyönteisempään asenteeseen organisaatioissa. Se voisi jopa synnyttää asian tiimoilta kilvoittelua. Siitä, kuinka organisaation positiivinen asennoituminen ympäristöasioihin todellisuudessa vaikuttaa esimerkiksi organisaation imagoon, on kuitenkin esitetty eri mielipiteitä. (Heinonen et al. 2004, s. 21–23.) Rakennusten ympäristösertifioinneissa on jo pyritty huomioimaan työmatkaliikenteestä aiheutuvat ympäristövaikutukset esimerkiksi myöntämällä toimitilalle pisteitä, mikäli toimitila tarjoaa paremmat pysäköintitilat vähäpäästöisille yksityisautoille (Kyrö 2011).

Mahdollisuuksia yksityisautojen suosion säilymiseksi on nähtävissä myös tulevaisuudessa kovasta ekologisesta paineesta huolimatta. Tulevaisuus voi tuoda mukaan uusia ympäristöystävällisiä innovaatioita kuten nykyistä ekologisempia henkilöautoja ja polttoaineita (ks. esim. Heinonen 2006, s. 61; Hiltunen 2007c; Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20; Moriarty & Honnery 2007; Turton 2006; vrt. Moriarty & Honnery 2008). Biopolttoaineiden lisäksi myös polttoaineen käytön tehostuminen voi auttaa liikennesektorin aiheuttamien kasvihuonekaasupäästöjen hillitsemisessä. Tehostuva polttoaineenkäyttö ei yksistään riitä kumoamaan kasvavasta käytöstä koituvia päästöjä. Kuluttajien ei odoteta itsestään selvästi tekävän ympäristöystävällisiä valintoja autonostotilanteissa. Auton ympäristöystävällisyys ei nimittäin ole ainoa asia, johon kuluttajat kiinnittävät huomiota autonostopäätöstä tehdessään. Nousevat polttoainekulut voivat toimia toisena kannustimena. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20.) Vaikeuksista huolimatta uskotaan, että tulevaisuudessa yhä suurempi osa liikennesuoritteesta tulee muodostumaan vähäpäästöisempien autojen toimesta kuin tänä päivänä (Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 28, 64 & 66). Autokannan uusiutumista ja kehittymistä toivottuun suuntaan voidaan vauhdittaa muun muassa verotuksellisin keinoin (Korpela 1993, s. 114; Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 66). Ekologisesta käytöksestä on myös mahdollista myöntää erilaisia etuuksia tai taloudellisia helpotuksia tai tukia (ks. mm. Hiltunen 2007d; Korpela 1993, s. 114).

3.7.2 Ekologiset arvot

On ennustettu, että kasvavat päästöt aiheuttavat suuren uhkan elämän säilyttämiselle maapallolla, eikä ympäristöarvojen korostumista voi tästä näkökulmasta katsottuna nähdä väliaikaisena muoti-ilmiönä. Päinvastoin on haluttu painottaa, että ihmisten pakko ryhtyä toimimaan ekologisesti kestävästä kehityksen mukaisesti haluttiin sitä tai ei. (Glenn & Gordon 2006, s. 121; Gore 2006; Heinonen 1999, s. 292; Mannermaa 1993b, s. 127; Niemi 2009, s. 54–55; Pajarinen et al. 2010, s. 9.) Useat tutkimukset antavat tilanteeseen toivoa. Ne osoittavat, että globaaleja kasvihuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää seuraavien vuosikymmenten aikana ja näin kumota ennustettu päästöjen kasvu tai vähintäänkin pienentää päästöjä nykyisestä tasostaan (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 12). Tämä ei kuitenkaan tule olemaan helppoa ja tulee vaatimaan onnistuakseen tietoisia ponnisteluja (Glenn & Gordon 2006, s. 34; Heinonen 1999, s. 292 & 295; Mannermaa 1993b, s. 127). Seuraavaksi tarkastellaan, kuinka ympäristötietoisuus on lisääntynyt ja mikä merkitys ihmisten asenteilla ja käytöksellä on kehityksen kannalta.

Ympäristötietoisuuden kasvu ja asennemuutos

Ilmastonmuutos on monimutkainen asia. Sen vaikutuksista esitetään erilaisia ja epävarmoja tieteellisiä arvioita, jotka eivät välttämättä tunnu ihmisistä todellisilta ja konkreettisilta. Ilmastonmuutos ei uhkaa tappaa meitä heti, vaan joskus myöhemmin vaikeammin mielletävänä ajankohtana. (Gilbert 2006; vrt. Göll & Öner 2009.) Nämä syyt voivat selittää, miksi ilmastonmuutoksen pysäyttämiseen

suhtaudutaan passiivisesti sen aiheuttamaan uhkaan ja merkityksellisyyteen verrattuna. On arvioitu, että esimerkiksi terroristihyökkäyksen uhatessa, ihmiset toimisivat heti päättäväisesti. Ilmastonmuutos on vaikeammin ymmärrettävä, tulevaisuudessa toteutuva uhka, joka ei yllä tunnetasolle ja sitä kautta aktiivisen toiminnan kohteeksi yhtä helposti. (Gilbert 2006; ks. myös Willenbrock 2009, s. 35.) Myös suomalaiset ovat vielä verraten välinpitämättömiä aktiivisen toiminnan suhteen. Motivan tekemän tutkimuksen mukaan, johon haastateltiin tuhat suomalaista, lähes 40 prosenttia suomalaisista kotitalouksista ei tee yhtään mitään säästääkseen energiaa (Yle Uutiset 2009a).

Kasvaneesta ympäristövalveutuneisuudesta huolimatta ympäristöasioihin liittyy vielä paljon tietämättömyyttä. Suomalaiset ilmoittavat olevansa tietämättömmiä tuotteiden ympäristövaikutuksista kuin eurooppalaiset keskimäärin. Vain neljä prosenttia suomalaisista ilmoittaa olevansa täysin tietoisia tuotteiden ympäristövaikutuksista, kun taas eurooppalaisista jopa 14 prosenttia ilmoittaa täydestä tietoisuudestaan (European Commission 2009a, s. 11). Myös ympäristöstävällisiä tuotemerkkejä tunnetaan yleisesti suhteellisen huonosti. Esimerkiksi EU:n ympäristömerkki Eu-kukka (ks. esim. European Commission 2009b) on verrattain huonosti tunnettu. Suomessa jopa 65 prosenttia väestöstä ei ole koskaan kuullut eikä nähnyt EU:n ympäristömerkkiä (European Commission 2009a, s. 26–27). Muiden ympäristömerkkien huonoon tunnettavuuteen suomalaisten keskuudessa voivat vaikuttaa omalta osaltaan suomalaisten omat ympäristömerkit (ks. esim. Kiijärvi 2003).

Yleisesti Euroopassa luotetaan valmistajien ympäristö- ja yhteiskuntavaikutuksia koskevaan tiedotukseen ja tuotteiden ympäristömerkintöjen tietoihin suhteellisen heikosti. Suomessa luotetaan sekä valmistajien ympäristö- ja yhteiskuntavaikutuksia koskevaan tiedotukseen että tuotteiden ympäristömerkintöjen tietoihin hieman paremmin kuin Euroopassa keskimäärin. Valmistajien ympäristö- ja yhteiskuntavaikutuksia koskevaan tiedotukseen luottaa suomalaisista kolmannes. Tuotteiden ympäristömerkkien luotettavuuteen suhtautuu puolestaan melko luottavaisin mielin 56 prosenttia suomalaisista, mutta täysin luottavaisia on vain kolme prosenttia väestöstä. (European Commission 2009a, s. 30–32.)

On ymmärrettävää, että monet ovat ympäristöasioiden osalta tietämättömiä tai suhtautuvat niihin epäluuloisesti, sillä on totta, että ilmastonmuutoksen vaikutuksia koskevassa tiedossa on vielä joitain aukkoja (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 34). Ympäristön tila ja sen huononemisen aiheuttama maailmanlaajuinen huoli huomioon otettuna, ympäristöön liittyvää systemaattista tiedonkeruuta, vertailua ja esittämistä on arvioiden mukaan yllättävän niukasti (Heinonen 1995, s. 29). Ympäristöasioissa esiintyy vielä epäselvyyttä esimerkiksi siitä, miten ilmastonmuutosta tulisi ylipäänsä torjua (Elfving 2009, s. 27; Kirkinen & Savolainen 2007, s. 34; ks. myös Hedvall 2009). Eräs kiistakysymyksistä on, tulisiko keskittyä energiankulutuksen leikkaamiseen vai energiantuotannon ympäristöstävällistämiseen (ks. Salminen 2009). Erinäisiä näkemyksiä on esitetty myös siitä, voidaanko energian kulutusta ylipäänsä leikata tai kasvavaa energiankulutusta kattaa uusiutuvien energialähteiden turvin. On myös todettu, että jollakin tietyllä alalla tai alueella tehdyt energiankäyttöleikkaukset voivat lisätä toisten alojen tai toisen maantieteellisen sijainnin energiankulutusta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, etteivät energiankulutus ja päästöt kokonaisuutta ajatellen vähene, vaikka kulutusta yksipuolisesti tarkastelemalla näin voisi erehtyä luulemaan. Esimerkiksi rakennusalaalla tapahtuneiden energialeikkauksien on arvioitu lisänneen energiankulutusta muilla aloilla. On jopa väitetty, että energiankulutusta ja päästöjä rajoittavat normit eivät itse asiassa vähentäisikään energian kokonaiskulutusta, vaan ne olisivat pikemminkin vain keinoja kulutuksen ja päästöjen siirtämiseen paikasta toiseen. (ks. Elfving 2009, s. 29–30.)

Epävarmuudesta ja ristiriitaisuudesta huolimatta ympäristöasiat saavat koko ajan kasvavassa määrin julkisuutta. Ekologisista arvoista on sanottu tulleen jopa globaali megatrendi (Tommila 2006, s. 2). Erilaisten toimintojen ja tuotteiden ympäristövaikutuksia tuodaan julki ja tätä kautta ihmisten tietoisuuteen, mikä on ollut omiaan herättämään asian tiimoilta keskustelua (ks. esim. Vinnari & Petri 2009). Kasvanut tietoisuus ympäristön laadun huononemisesta ja päästöjen kasvusta on herättänyt ihmisissä huolen ympäristön tilasta. Luonto itsessään on alettu nähdä arvokkaana elementtinä, jota halutaan suojella (Kuusi 1999, s. 184; Peltonen 1993, s. 214). Luonnon turmelemista ei enää hyväksytä välttämättömänä pahana. Taloudellisen kehityksen asettaminen ympäristön suojelun edelle nähdään itse asiassa jo hyvin vanhanaikaisena asenteena (Glenn & Gordon 2006, s. 121; ks. myös Tommila 2006, s. 2). Ympäristölliset arvot ovat astuneet esimerkiksi energiansäästötoimiin aikaisempien pelkkien taloudellisten motivaattoreiden rinnalle (ks. esim. Niemi 2009, s. 54).

Ympäristöystävällisen toiminnan lisäämisessä ihmisten asenteiden muutos nähdään ensisijaisen tärkeänä. Olennaista on ihmisten tietoisuuden lisääminen ja ympäristöystävällisten toimintatapojen vakiinnuttaminen ihmisten toiminnassa. (Hedvall 2009, s. 17; Salminen 2009, s. 46.) Merkittäväkään energiansäästö ei aina vaadi suurta investointia, vaan pikemminkin vain aktiivista asennetta (Yle Uutiset 2009a). Myös toimitilapuolella ihmisten arvoilla ja asenteilla on suuri merkitys. Erityisen tärkeää ympäristöystävällisyyden tavoittelun kannalta on tilankäyttäjien motivoituneisuus heidän ollessa olennaisessa asemassa rakennuksen aiheuttamien ympäristövaikutusten kannalta. Esimerkiksi kiinteistön kokonaisähkönkulutuksesta käyttäjäsähkö muodostaa noin kolmasosan tai jopa puolet. Näin ollen se, että vain kiinteistön omistajat ja palveluntuottajat ovat valmiita tarjoamaan ympäristölähtöisiä ratkaisuja, ei vielä riitä. (Elfving 2009, s. 28; Hedvall 2009, s. 17; Lehtonen et al. 2009, s. 22; Niemi 2009, s. 59; Thame 2006.)

Nykyisin kiinteistöjä koskevat määräykset liittyvät vahvasti rakennusten tiivistämiseen, eristämiseen ja lämmöntalteenoton tehostamiseen. Nämä tekijät liittyvät pitkälle rakennuksen rakennus- tai korjausvaiheeseen. Se, miten toimitiloissa käytön aikana toimitaan, jätetään pitkälle kunkin omaksi asiaksi. Esimerkiksi käytön aikaista energiankulutusta ei rajoiteta tai välttämättä edes seurata. Nykyisellään tilan käytön energiankulutukseen liittyy myös joitain epäjohtonmukaisuuksia. Esimerkiksi tyhjillään olevia toimitiloja voidaan lämmittää ja valaista turhaan työntekijöiden liikeydessä kasvavassa määrin paikasta toiseen tai samaa kerrosta voidaan yhtäaikaisesti sekä viilentää että lämmittää. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Probst & Schinter 2006, s. 5.) Näyttää siltä, että epäjohtonmukaisesta käytöksestä johtuva energian tuhlaus tullaan estämään tulevaisuudessa ainakin siinä vaiheessa, jos ja kun on aihetta alkaa puuttua myös toimitilojen käyttäjien käytöksen aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin (Kotimaiset sijoittajat 2008).

Välinpitämättömyydestä ja tietämättömyydestä huolimatta tiloja käyttävillä yrityksillä on käytettävissään monia potentiaalisia keinoja, joiden avulla ne voisivat halutessaan vähentää energiankulutustaan. (Probst & Schinter 2006, s. 5.) Tilojen käyttäjät ovat kiinteistö- ja rakennussektorin arvoketjun yläpäässä. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että heidän halukkuutensa maksaa vuokraa määrää pitkälle sen, minkälaisia investointipäätöksiä ja palveluja rakennuksen elinkaaren aikana tehdään. Näin ollen rakennusten ympäristöystävällistämisen motivoinnissa olisi olennaista, että esimerkiksi energiankäytöstä seuranneet säästöt hyödyttävät myös vuokralaista. Suomessa on perinteisesti noudatettu käytäntöä, jossa omistaja on maksanut kaikki ylläpidon ja käytön kustannukset kiinteistön käyttäjän maksaessa tilasta bruttovuokraa. Suomalainen käytäntö on poikennut kansainvälisestä tavasta, jossa tilankäyttäjä maksaa nettovuokraa tai vuokraa, joka jakautuu sekä pääomavuokraan että kiinteistön ylläpitoon ja hallintoon menevään hoitovuokraan. Viime vuosina myös Suomessa on siirrytty kansainvälisen

käytännön mukaisiin vuokramäärittelyihin, jotka omalta osaltaan parantavat tilankäyttäjien käsityksiä energiankäytön tehostamisesta saavutettavista hyödyistä. (Lehtonen 2009, s. 22–24; ks. myös Greenreuter 2008.)

Rakennusten ympäristökuorman hallitsemisessa ongelmana on myös se, että kiinteistönomistajat eivät ole täysin tietoisia omistamiensa rakennusten ympäristösuorituksista. Omistajat eivät tyypillisesti ole perillä esimerkiksi siitä, miten kiinteistöjen korjaaminen on loppujen lopuksi vaikuttanut kiinteistöjen energiankulutuksen kehitykseen. Kiinteistönomistajat eivät myöskään usein tiedä sitä, miten intensiivisesti rakennusta on käytetty tai käytetään, sillä reaaliaikaiset seurantajärjestelmät ovat harvinaisia. Näistä syistä johtuen kiinteistönomistajien on vaikea pyrkiä parantamaan rakennustensa energiatehokkuutta tai olla ylipäänsä halukkaita siihen, jos ja kun tarvittu vertailutieto puuttuu. (Hedvall 2009, s. 14 & 16.)

Energiankäyttö koostuu pientalojen tavoin myös liike- ja toimistorakennuksissa monesta pienestä osatekijästä, mikä tarkoittaa sitä, että yksittäiset energiansäästökohteet ovat pieniä. Näin ollen mitään yhtä, suurta ja merkittävää säästökohdetta ei ole, vaan tilannetta täytyy parantaa arkisista ilmiöistä ja käyttäytymisestä käsin. (Hedvall 2009, s. 16.) Vaikka asenteet olisivat hyvin ympäristömyönteisiä, voi toiminnan esteenä myös olla se, etteivät tilankäyttäjät osaamattomuutensa takia pysty toimimaan niin ympäristöystävällisesti kuin haluaisivat. Tilankäyttäjillä voi esimerkiksi olla vaikeuksia löytää ympäristöystävällisesti toimivia palveluntuottajia. On myös mahdollista, että he eivät osaa arvioida palveluntuottajien tarjoamien palveluiden ympäristöystävällisyyttä esimerkiksi siitä syystä, ettei heillä ole arviointiin soveltuvaa kriteeristöä (Lehtonen et al. 2009, s. 21). Rakennusten aiheuttamien päästöjen vähentäminen voi kohdata tietämättömyyden ja välinpitämättömyyden lisäksi myös monia muita haasteita. Nämä haasteet voivat liittyä esimerkiksi teknologian saatavuuteen, rahoitukseen, sopivien toimenpiteiden löytämiseen, luotettavan tiedon hintaan, rakennussuunnittelun luontaisiin rajoituksiin tai köyhyteen. Esteet päästöjen vähentämiselle ovat erilaisia eri maissa, mutta erityisesti kehittyvissä maissa niiden arvioidaan olevan haasteellisia. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 20.)

Pakottavat ja vapaaehtoiset keinot

Tähän mennessä ympäristön hyväksi on tehty erinäisiä ponnisteluja, mutta niiden on arvioitu olevan vielä nykyisessä mittapuussaan riittämättömiä (ks. Kirkinen & Savolainen 2007, s. 5). Maailmanlaajuisesti lisääntynyt ympäristövalvettuneisuus näkyy muun muassa ympäristösopimusten määrissä (Glenn & Gordon 2006, s. 121). Julkisen vallan toimin voidaan yrittää vaikuttaa ja kannustaa aiempaa ympäristöystävällisempään toimintaan monilla eri keinoilla (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 29). Julkisen sektorin ohella myös yritykset ottavat toiminnassaan yhä useammin huomioon ympäristöystävällisyyden. Myös monet yksittäiset ihmiset vannovat ympäristön hyvinvoinnin nimeen ja haluavat jättää omasta toiminnastaan mahdollisimman pienen jäljen luontoon.

Ympäristöystävällisiä toimintoja voidaan tavoitella käytännön toimenpiteiden kautta dematerialisoimalla tuotantoa ja immaterialisoimalla kulutusta. Tuotannon dematerialisaatiolla eli ekotehokkuuden lisäämisellä tarkoitetaan keinoja ja tekniikoita, joilla tavoitellaan pienempää energia- ja materiaalikulutusta tuotettua tavara- tai palveluyksikköä kohden. Ympäristöpolitiikassa on perinteisesti käytetty pääasiassa tätä keinoa. Kulutuksen immaterisaatiolla pyritään puolestaan pienentämään ympäristötaakkaa suosimalla aineetonta kulutusta. Immateriaalisaatioksi katsotaan esimerkiksi nuorten vaateostosten korvautuminen matkapuhelinten käytön lisääntymisellä tai etätyöskentely, jossa kokouspaikalle mat-

kustaminen korvautuu videoneuvottelulla. (Heinonen 1995, s. 144; Heinonen 1999, s. 297; Hietanen et al. 2002, s. 434–436.)

Hallitustenvälisen ilmastomuutospaneelin (IPPC) raportissa on listattu eri keinoja, joiden avulla julkinen valta voi halutessaan yrittää vaikuttaa ja kannustaa nykyistä ympäristöystävällisempään kehitykseen (ks. taulukko 8). Lisäksi IPPC:n arviointiraportissa ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on esitetty sektorikohtaiset toimenpideohjelmat, toimenpiteet ja ohjauskeinot, joiden on osoitettu olevan ympäristöllisesti tehokkaita kyseisellä sektorilla vähintään useissa kansallisissa tapauksissa. Taulukossa 9 on esitetty IPPC:n rakennussektorille kohdistetut ehdotukset.

Taulukko 8: Hallitusten käytössä olevat keinot, joilla voidaan vaikuttaa ja kannustaa nykyistä ympäristöystävällisempään kehitykseen (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 29–30.)

Hallitusten käytössä olevat keinot kehityksen suuntaamiseksi ympäristöystävällisempään suuntaan
<ul style="list-style-type: none"> • integroida ilmastotoimenpiteitä laajempiin kehitysohjelmiin toimeenpanon ja esteiden ylittämisen helpottamiseksi
<ul style="list-style-type: none"> • saada säännöksiä ja standardien avulla varmuutta päästötasoihin
<ul style="list-style-type: none"> • asettaa veroilla, maksuilla ja kaupattavilla päästöoikeuksilla päästöille konkreettiset hinnat
<ul style="list-style-type: none"> • kannustaa teknologioiden kehittämistä ja levittämistä taloudellisilla kannusteilla kuten tukiaisilla ja verohyvityksillä
<ul style="list-style-type: none"> • lisätä sidosryhmien tietoisuutta ja olla mukana kansallisten toimenpideohjelmien kehityksessä tekemällä teollisuuden kanssa vapaaehtoisia sopimuksia
<ul style="list-style-type: none"> • yrittää edistää tietoisia valintoja ja muuttaa käyttäytymistä erilaisten informaatiotyökalujen kuten tiedotuskampanjoiden avulla, kannustaa teknologista edistämistä ja vähentää kustannuksia tutkimuksen, kehityksen ja demonstraation keinoin.

Taulukko 9: Rakennussektorille kohdistetut toimenpideohjelmat, toimenpiteet ja ohjauskeinot ilmastomuutoksen hillitsemiseksi sekä asiaan liittyvät rajoitukset ja mahdollisuudet (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 30–32.)

Toimenpideohjelmat, toimenpiteet ja ohjauskeinot	Olennaiset rajoitukset ja mahdollisuudet
Sähkölaitteiden standardit ja merkinnät	Standardien ajoittainen uudistaminen tarvitaan
Rakennusten määräykset ja sertifiointit (energiakatselmukset)	Houkutteleva uusille rakennuksille. Pakottaminen voi olla vaikeaa.
Kysynnän hallintaohjelmat	Säännöksiä tarvitaan, jotta jakeluyhtiöt voisivat hyötyä
Julkisen sektorin johtajuusohjelmat sisältäen hankinnat	Valtion ostot voivat lisätä energiatehokkaiden tuotteiden kysyntää
Kannusteita energiansäästörytykseen (ESCOT)	Menestystekijä: kolmannen osapuolen rahoitus

Ympäristöystävällisen toiminnan motivaattoreina ovat olleet niin itse ympäristön hyvinvointi kuin toiminnan mukanaan tuomat säästöt ympäristöystävällisyyden seurattessa niin sanotusti mukavasti kaupan päälle. Keppinä toimivat siis ympäristön tilan huononeminen ja turmelemisesta mahdollisesti seuraavat sanktiot. Suurimpia porkkanoita ovat puolestaan taloudelliset säästöt, kannustimet tai muut mahdollisesti positiiviset seuraukset ja tietenkin ympäristön tilan kohentuminen. Ekologisella käyttäytymisellä voidaan myös tavoitella eri liiketoimintatietoja kuten esimerkiksi ympäristöystävällistä yrityskuvaa ja myönteistä imagoa (ks. esim. Rakli et al. 2005). Ympäristöystävällisellä toiminnalla ja sen korostamisella voidaan erottua paremmin muista kilpailijoista ja houkuttaa ympäristöystävällisyyttä arvostavia asiakkaita ja työntekijöitä (ks. esim. Järventie 2007).

Pakollisten säännösten kuten rakentamismääräysten ohella on tehty vapaaehtoisia toimia ja sopimuksia ympäristöystävällisen toiminnan edistämiseksi yritysten, paikallisten ja alueellisten viranomaisten, kansalaisjärjestöjen sekä muiden ryhmien nimissä (Kirkinen & Savolainen 2007 s. 30). Suomessa esimerkiksi Kauppa- ja teollisuusministeriö sekä Rakli ry. ovat omaehtoisesti solmineet KRESS-nimisen ilmasopimuksen, jonka tarkoituksena on edistää energiansäästöä kiinteistö- ja rakennusalailla sekä kehittää kiinteistöliiketoimintaan soveltuvia, energiatehokkaita toimintamalleja ja työkaluja. Ilmasopimus on otettu kiinteistönomistajien keskuudessa hyvin vastaan ja kaikki merkittävät salkkuomistajat ovat liittyneet sopimukseen. Tämän seurauksena kulutusseurannan piiriin saatu kiinteistökanta on tavoitteiden mukaisesti kasvanut. Rakli arvioi energiankulutuksen kehittyneen myönteiseen suuntaan, mutta toteaa sopimukseen asetettujen energiansäästötavoitteiden toteutumisen jäävän vasta tulevaisuudessa nähtäväksi. (Rakli et al. 2005, s. 4–13.) Yleisesti ottaen vapaaehtoisten toimien vaikutusten on arvioitu rajoittuvan yksinään vain kansallisen ja alueellisen tason päästöihin. Tästä huolimatta ne voivat kannustaa innovatiivisiin toimenpiteisiin ja rohkaista uusien teknologioiden käyttöön. (Kirkinen & Savolainen 2007, s. 30.)

Ympäristöystävällisyyden tavoittelu voidaan nähdä haasteena aloilla, joihin se kohdistuu. Näyttää siltä, että hiilidioksidipäästöjen vähentämissyrkimykset voidaan kohdistaa pääosin rakennussektorille, jos ja kun muiden alojen kuten liikennesektorin päästövähenysyritykset näyttävät kaatuvan omaan mahdottomuuteensa. (Bezdek 2008, s. 5.) Tällaisesta yhdelle ainoalle sektorille asetetusta taakasta uskotaan olevan vaikeaa, jos ei jopa mahdotonta selvittää (Bezdek 2008, s. 5 & Kotimaiset sijoittajat 2008). Esimerkiksi Suomea koskevien ympäristömääräysten ja päästörajoitusten on kritisoitu olevan liian tiukkoja sillä seuraamuksella, että ne tulevat Suomen olosuhteissa korottamaan sekä rakentamisen että käytön kustannuksia niin paljon, ettei Suomi välttämättä kestä moista globaalissa kilpailussa (Kotimaiset sijoittajat 2008; Rakentajat ja kiinteistökehittäjät 2008). On siis ymmärrettävää, jos rakennusala vastustelee moisia muutoksia (Niemi 2009, s. 57). Rakennettuun ympäristöön kohdistettuihin haasteisiin yritetään kuitenkin vastata. Vuonna 2010 asuntonministeri Jan Vapaavuoren johdolla Sitra ja Tekes keräsivät yhteen joukon asiantuntijoita miettimään rakennetun ympäristön energiakysymyksiä. Tämän pohdinnan tuloksena syntyi toimintaohjelma ERA17 – Energiaviisaa rakennetun ympäristön aika 2017, jonka tavoitteena on, että Suomessa on maailman paras rakennettu ympäristö vuonna 2050. (ks. ERA 17 2011.)

Rakennus- ja kiinteistösektorin on arvioitu tarjoavan taloudellisesti kannattavimmat vaihtoehdot ilmastomuutoksen ehkäisemiseksi (Noponen & Junnila 2009, s. 5). Mennyt kehitys osoittaa, että kiinteistöalalla energiankulutusleikkaukset ovat onnistuneet aikaisemminkin (Elfving 2009, s. 28). Näin ollen ympäristöllisen paineen kasvu tulee kohdistumaan myös rakennussektorille merkittä-

vässä määrin ja näkyy kiinteistömarkkinoilla vaikuttavana tekijänä myös tulevaisuudessa (Sayce et al. 2007; de Francesco & Levy 2008; Kotimaiset sijoittajat 2008; Mansley 2000; McNamara 2000; Stern 2007). Pakkokeinojen ohella monet toimintaympäristössä vaikuttavat voimat ajavat siihen suuntaan, että ympäristöystävälliset toimitilat näyttäytynevät tulevaisuudessa markkinaosapuolten kannalta entistä houkuttelevampana vaihtoehtona.

3.7.3 Vihreä kysyntä

Seuraavaksi tarkastellaan, mitä ympäristöystävällinen kysyntä tarkoittaa toimintaympäristössä. Ensiksi tarkastellaan toimitilamarkkinoiden kysynnän vihertymistä ja erilaisia toimitilojen ympäristöluokitusjärjestelmiä. Lopuksi tarkastellaan ympäristöystävällisyyden merkitystä kulutusympäristössä.

Vihreä toimitilaliiketoiminta

Ympäristöystävällisyydestä on tullut jättimäistä liiketoimintaa. Ilmasto- ja energiatehokkuusosalalle virtaa rahaa ja siitä on nopeasti tullut yhtä houkutteleva kuin ICT-ala 1990-luvun lopulla. (Heinonen 1995, s. 15; Junnila 2009; Niemi 2009, s. 58.) Liiketoimintamahdollisuudet vihreälle rakentamiselle näyttävät hyviltä kiinteistömarkkinoilla niin tieteellisen todistusaineiston, talusteorioiden kuin jo toteutuneen liiketoimintamenestyksenkin perusteella (Junnila 2006b, s. 14). Kasvavan ympäristöpaineen myötä kestävä kehityksen mukaiseen toimintaan kiinnitetään koko ajan kasvavassa määrin huomiota (Lehtonen et al. 2009, s. 24; Salminen 2009, s. 40; Yudelson 2007). Vihreistä rakennuksista (Green building) on tullut kiinteistöalan muotiasana maailmalla ja myös meillä. Aiheesta esitelmöidään ja ekologisia argumentteja käytetään hyväksi markkinoinnissa (Ethridge & Vyas 2008). Tämä ei ilmeisesti ole ollut turhaa, sillä ympäristöystävällisistä toimitiloista on arvioiden mukaan onnistuttu saamaan markkinoilla huippuhintoja (Hoban 2007).

Aikaisemmin kiinteistökehittäjät ja -omistajat näkivät kiinteistöjen ympäristöominaisuuksiin sijoittamisen kustannuksena, jonka takaisinmaksuaika oli hyvin pitkä tai jopa ääretön. Vapaaehtoisia normeja ylittäviä panostuksia ei tehty, vaikka niille olisi ollut osoitettavissa takaisinmaksuaika esimerkiksi tilanteissa, joissa energian maksusta huolehti kiinteistön omistajan sijaan tilankäyttäjä. Tilanne on ympäristövalveutuneisuuden heräämisen myötä muuttumassa ja nyt ympäristöystävällisyys voidaan nähdä pikemminkin keinona erottua kilpailijoista sekä positiivisesti että taloudellisesti kannattavasti. (Lehtonen et al. 2009, s. 24–25). Salminen 2009, s. 46.) Menestymisen kannalta ympäristövalveutunut käytös nähdään tärkeänä kaikkien yritysten liiketoiminnassa ja jopa edellytyksenä globaalissa taloudessa pärjäämiselle (Autio & Hellsten 2008; Lehtonen et al. 2009, s. 21; Roper & Beard 2006). Edelläkävijäyritykset ovat jo tiedostaneet ympäristövastuunsa ja korjanneet liikestrategiansa uuden ajattelutavan mukaiseksi (Heinonen 1995, s. 14).

Yritykset kiinnittävät nykyisin entistä enemmän huomiota toiminnassaan ja päätöksenteossaan yhteiskuntavastuuseensa (Lehtonen et al. 2009, s. 23). Moitteetomasta maineesta voidaan sanoa tulleen tärkeä osa imagoa sekä kilpailu- ja erotumiskeino. Ympäristövaikutukset ovat osa yhteiskunnalle aiheutuvia vaikutuksia. Niinpä yritykset ovat kasvavassa määrin määritelleet itselleen ympäristöystävällisen toiminnan periaatteita ja tulevaisuuden tavoitteita, joihin on sisällytetty toimitiloja koskevia kriteereitä. Esimerkiksi Toyota on muuttanut rakentamiinsa ympäristövastuullisiin rakennuksiin (Hoban 2007). Sitra puolestaan saa Helsingin Jätkäsaareen hiiliniukat ja energiapihit toimitilat kortteliin, jossa käytetään ”from low carbon to no carbon” eli Low2No-toimintamallia. Kehitettävien ratkaisujen tarkoituksena on toimia esimerkkinä niin Suomessa kuin kansainvälisesti. (Sitra 2011.)

Nokia on puolestaan laatinut ilmastostrategian, jonka tavoitteena on toimitiloihin liittyen pienentää vuosien 2007–2012 aikana rakennusten teknisten huoltojärjestelmien energiankulutusta kuudella prosentilla, lisätä mahdollisuuksien mukaan vuosien 2009 ja 2010 aikana vihreän sähkön ostamista sekä tehostaa toimistotilojen käyttöä energiakulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen alentamiseksi. Lisäksi Nokia aikoo kiinnittää huomiota työnteon aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Nokian tavoitteena on esimerkiksi vähentää työmatkustamista lisäämällä etätyöskentelyä ja etätyöskentelymahdollisuuksia sekä hyödyntää toimistoissa ja toimistolaitteissa energiansäästöteknologioita. Nokia aikoo myös tarjota työntekijöilleen mahdollisuuden hyvittää lentomatkojensa aiheuttamat hiilidioksidipäästöt. (Nokia 2008.) Nokian panostukset eivät ole valuneet hukkaan. Se onnistui nousemaan ykköseksi johtavien institutionaalisten sijoittajien arvioihin perustavassa Dow Jonesin indeksissä, jossa tarkasteltiin maailman keskeisten yritysten ympäristö- ja yhteiskuntavastuuta. Nokian talousjohtaja Rick Simonsonin mukaan yhtiö on ottanut kestäväen kehityksen mukaisen toiminnan vakavasti, sillä yhtiössä uskotaan sen olevan sekä yhteiskunnallisesti katsottuna oikein, että myös liiketoiminnan kannalta järkevää. Nokia on myös harjoittanut yhteistyötä työskentelemällä yhdessä julkisen sektorin ja erilaisten kansalaisjärjestöjen kanssa. (YLE Uutiset 2009b.)

Kuten sanottu tilojen vuokralaiset ovat kasvavassa määrin kiinnostuneita käyttämiensä tilojen ympäristöominaisuuksista (Hoban 2007; ks. myös Jewell 2008, s. 5). Tämä näkyy myös heidän halukkuudessaan maksaa ympäristöystävällisestä tilasta enemmän verrattuna tavalliseen tilaan. Ulkomailla ympäristöystävällisestä tilasta ollaan yleisimmin valmiita maksamaan 1–10 prosenttia tavallista tilaa korkeampaa vuokraa. Suomalaisista tilankäyttäjistä yli puolet olisi valmiita maksamaan ympäristöystävällisestä tilasta tavallista tilaa enemmän. Noin kolmannes olisi valmis 3–5 prosentin korotukseen (LaSalle & CoreNet 2009, s. 4; Pöyry 2008.) Yritykset ovat myös voineet jättää jonkin tilan kokonaan vuokraamatta siitä syystä, että se ei ole täyttänyt yrityksen asettamia ympäristökriteereitä (Pöyry 2008 & Kotimaiset sijoittajat 2008). Esimerkiksi palveluyritysten kohdalla on luontevaa, että yrityksen käyttämät toimitilat ovat ympäristöystävällisiä, mikäli yritys on asettanut ympäristöystävällisyyden toimintansa yleiseksi tavoitteeksi. Kiinteistöt nimittäin ovat palveluyritysten suurin yksittäinen ympäristönkuormittaja (Lehtonen et al. 2009, s. 23). Suomessa ulkomaisten tilankäyttäjyritysten on koettu olevan tilojen ympäristöystävällisyyden suhteen paljon ehdottomampia ja tarkempia verrattuna suomalaisiin kollegoihinsa (Kotimaiset sijoittajat 2008).

Tilankäyttäjien suhtautuessa tilojen ympäristöystävällisyyteen myönteisesti myös maksumielessä, ei ole suuri yllätys, että ympäristöystävälliset tilat viehättävät myös sijoittajia (Autio & Hellsten 2008; Hoban 2007; Jewell 2008, s. 5; Thame 2006 tarkista lähteet). Sijoittajien on raportoitu kasvavassa määrin ryhtyneen sijoittamaan vihreisiin tiloihin parempien tuottojen ja helpomman vuokrattavuuden toivossa (de Francesco & Levy 2008, s. 86; Hoban 2007; Thame 2006). Kiinteistö-sijoittajan näkökulmasta katsottuna ympäristöystävällisten ratkaisujen uskotaan vaikuttavan jatkossa positiivisesti kiinteistökohteen arvonkehitykseen ja riskiprofiiliin. Paremman vuokrauskysynnän, matalampien käyttökustannuksien, korkeamman vuokratason, paremman sijoittajakysynnän ja rahoituksen saataavuuden helpottumisen seurauksena ympäristöystävälliselle rakennukselle riittää myös tavallista rakennusta alhaisempi tuottovaatimus. (Lehtonen 2009, s. 25.)

Jotkut sijoittajat ovat profiloituneet vain ja ainoastaan vihreiden rakennusten omistajiksi ja kelpuuttavat pelkästään toimintaperiaatteensa mukaisia kiinteistöjä omistukseensa. (Ethridge & al. 2008; Lehtonen 2009, s. 25). Esimerkiksi Liberty Property Trust on USA:n johtava korkean suorituskyvyn omaavien vihreiden toimistojen ja tuotantotilojen kehittäjä. Heidän USA:ssa sijaitsevista kiinteis-

töprojekteistaan yhteensä 35 on saanut LEED-sertifioinnin ja 60 Energy Star luokituksen (Liberty Property Trust 2010). Paine ympäristöystävälliseen toimintaan ei kuitenkaan ole rajoittunut vain suurilla markkinoilla toimivien, isojen kiinteistökehittäjien sertifioituihin projekteihin. Myös edellä mainittuja pienemmillä markkinoilla, pienemmällä mittakaavalla ja pienemmillä budjeilla toimivat toimitila-ammattilaiset kehittävät ympäristöystävällisiä kiinteistöjä (Hoban 2007).

Ympäristötietoisuuden sekä yhteiskunta- ja ympäristövastuullisuuden lisääntyessä kestävä kehitys tukevien rahoittajien ja rahan määrä lisääntyvät. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ympäristöystävällisillä hankkeilla on muita hankkeita paremmat mahdollisuudet saada rahoitusta. (ks. Lehtonen et al. 2009, s. 21–25.) Tämä voi olla tulevaisuudessa merkittävä lisähokute ympäristöystävällisille toimitiloille. Perinteisten kiinteistörahoittajien rinnalle ympäristöystävällisille kohteille voi ilmaantua myös uudenlaisia rahoituskanavia. Myös ympäristöystävällisten palvelujen kuten ympäristötietoisten kiinteistöpalvelujen kysynnästä löytynee tulevaisuuden kasvupotentiaalia, sillä monet tilankäyttäjäritykset kokevat toivomistaan vihreistä ratkaisuista olevan jopa pulaa. (ks. Lehtonen et al. 2009, s. 21–25.)

Toimijoiden tavoittellessa ekologisuutta on myös olemassa vaara, että alkuperäiset tavoitteet hämärtyvät tai syrjäytyvät. Tällöin käy niin, että itse tarkoitus unohtuu pr-pisteiden tavoittelun sokaisemana ja näennäisen ympäristöystävällisyyden tavoittelu syrjäyttää todellisen ympäristöystävällisyyden. Yritykset ovat esimerkiksi voineet sortua hankkimaan pääkonttorilleen hyvin kalliiksi tulevan ympäristösertifioinnin, mutta unohtaneet yrityksen muut toimitilat kokonaan. Näille huomiota vaille jääneille tiloille ei ole tehty edes yksinkertaisimpia toimenpiteitä energiatehokkuuden edistämiseksi. Ongelmana voi myös olla se, etteivät vuokralaiset itse ole täysin selvillä, mitä toimitilojen ympäristöystävällisyys todellisuudessa on. Toisaalta todellisesta ympäristöystävällisyydestä ollaan myös harvoin kiinnostuneita silloin, kun sillä ei ole suoranaista vaikutusta yrityksen kuluihin. Sekä vuokralaiset että kiinteistönomistajat voivat sortua hankkimaan uusia ekologisia tiloja pelkästään pr-pisteiden toivossa. (Jewell 2008, s. 5.) Pitkällä tähtäyksellä katsotuna pelkkä näennäinen ympäristömyönteisyys ei riitä, vaan toimijoilta tarvitaan todellista ja pitkäaikaista paneutumista asiaan (Heinonen 1995, s. 15).

Ympäristöluokitusjärjestelmät

Tuotteille on syntynyt laaja kirjo omia ympäristömerkkejä (Kijärvi 2003). Myös rakennuksille on kehitetty ahkerasti niiden ympäristöominaisuuksia kuvaavia mittareita jo 1990-luvulta alkaen (Valtion ympäristöhallinto 2009). Ekologisen paineen kasvaessa kysyntä erilaisille rakennusten energia-analyseille on kiinteistömarkkinoilla kasvanut (Autio & Hellsten 2008). Helsingin Viikin ekoalueelle kehitetty rakentamisen ekologisuutta mittaava PIMWAG-kriteeristö on nimetty Suomessa alan uranuurtajaksi (ks. Jalkanen 2009; Valtion ympäristöhallinto 2009). Kiinteistöille on luotu myös joukko muita luokitusjärjestelmiä, joiden avulla voidaan arvioida kiinteistöjen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Rakennusten ympäristöluokitukseen ei ole käytössä yhtä kansainvälistä standardia, vaan eri puolilla maailmaa käytetään erilaisia mittareita. Esimerkiksi LEED ja Energy Star ovat Amerikasta lähtöisin olevia järjestelmiä. Japanissa on käytössä järjestelmä nimeltä CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency) ja Ruotsilla on oma järjestelmänsä ByggaBo-dialogen (Bygga, bo och förvalta). Isossa-Britanniassa on puolestaan käytössä Breeam (Building research Establishment Environmental Assessment System), joka syntyi jo 1990 ja on vaikuttanut monien muiden sitä uudempien järjestelmien syntyyn. Myös EU:lla on oma järjestelmänsä nimeltä EU Green Building. Maailmalla eni-

ten käytetyimmäksi ja tunnetuimmaksi järjestelmäksi on noussut U.S. Green Building Council:n 2000 lanseeraama Leadership in Energy and Environmental Design building rating system -järjestelmä, lyhyemmin LEED. Sen lisäksi, että eri maissa käytetään eri järjestelmiä, myös maiden sisällä voidaan käyttää useita erilaisia järjestelmiä. Esimerkiksi Australiassa käytetään olemassa olevien rakennusten arvioitiin National Australian Built Environment Rating System (NABERS) -järjestelmää, uudisrakennuksille Green Star -järjestelmää ja esimerkiksi hotelleille niiden arvioitiin soveltuvaa Globe 21 -järjestelmää. (de Francesco & Levy 2008, s. 81.)

Suomessa ehkä tunnetuin käytetyistä järjestelmistä on LEED, jota käyttävät lähinnä monikansalliset yhtiöt tunnetuimpana näistä Nokia (Autio & Hellsten 2008). Muita LEED-projekteja Suomessa ovat muun muassa Espoossa Nordea Panorama Tower, Kauppakeskus Sello, toimistorakennus FMO-Tapiola sekä Hewlett-Packard Oy:n Suomen toimisto ja Helsingissä Nordean toimistorakennukset, Moveras Business Garden sekä Lintulahdenvuori-toimitalohanke Sörnäistenrannassa. LEED-sertifiointia on Suomessa haettu sekä olemassa oleville toimitiloille että uusille rakennuksille. (GBCI 2011.) Rakennusyhtiö Skanska tarjoaa Suomessa LEED-ympäristöluokituksen täyttävien toimitilojen rakentamis- ja projektikehityspalveluita (Skanska 2011). ISS (2011) on puolestaan ensimmäinen palveluntuottaja Suomessa, joka tarjoaa sertifiointipalveluja eli apua LEED-sertifioinnin hankkimiseen.

Suomessa on kehitetty myös omia luokituksia kuten esimerkiksi järjestelmä nimeltä Promise. Promisen sisältöä on pidetty hyvänä, mutta sen ongelmaksi on koitunut huono tunnettavuus (Autio & Hellsten 2008). Promise ei ole onnistunut saamaan osakseen brändiarvoa eivätkä markkinat ole ottaneet sitä laajaan käyttöön. Brändiarvo on ympäristöluokitukseksi hyvin olennainen, sillä ilman sitä luokituksen arvioidaan olevan kiinteistön omistajille suhteellisen hyödytön. (Tiuraniemi 2008.) Myös tämä osoittaa selkeästi ekologisuuden imagomerkityksen.

Käytössä olevat, monet eri järjestelmät ovat aiheuttaneet sekavuutta ja turhautumista (ks. de Francesco & Levy 2008, s. 81). Toiveena on esitetty, että pystytään keskittämään yhteen järjestelmään, jota voitaisiin käyttää myös keskenään erilaisille kiinteistötyypeille (de Francesco & Levy 2008, s. 81; Vuorio 2008). Yhdenäinen luokitusjärjestelmä helpottaisi muun muassa kiinteistöjen keskinäistä vertailua eri maissa (Vuorio 2008). Lisäksi se voisi parantaa rakennusten ympäristöluokituksen tunnettavuutta ylipäätään. FIGBC:n hallituksen näkemys kuitenkin on, ettei Suomessa tulla valitsemaan yhtä yksittäistä rakennusten ympäristöluokitustyökalua, kuten esimerkiksi LEED-sertifiointia. FIGBC:n mukaan markkinoiden annetaan käyttää kuhunkin tilanteeseen parhaiten soveltuvia työkaluja. (Rämö 2011.) Joka tapauksessa tavoitteena on nykyistä yksinkertaisemat ja helpokäyttöisemmät mittarit. (Valtion ympäristöhallinto 2009). Ne voisivat omalta osaltaan edistää ympäristöajattelun yleistymistä.

Arvioiden mukaan Suomessa sijaitsevat toimitilat ovat LEED-standardeissa arvioituina suhteellisen hyvässä kunnossa. Myös iäkkäät, esimerkiksi 1980-luvulla rakennetut toimitilat, saivat joko suoraan tai pienillä parannuksilla hyvän LEED-luokituksen (Kyrö et al. 2009; 2010). Suomalaisen uudisrakennusten arvioidaan kuuluvan suurimmaksi osaksi LEED:n hopea ja kultatason välille (Metsi 2008). LEED-luokitus on saanut osakseen arvostelua siitä, että sen kriteeristö ei täysin sovellu Suomen olosuhteisiin ja pisteiden myöntämisperusteet ovat todellisten ympäristövaikutusten osalta osittain epä johdonmukaisia. On muun muassa mietitty, pitäisikö LEED:n kriteeristö muokata erityisesti Suomen olosuhteisiin soveltuvaksi. (ks. FIGBC 2011.) Toisaalta on kuitenkin huomautettu, että LEED:iä voidaan hyvin käyttää myös Suomen toimitiloille, vaikkeivät kaikki LEED-järjestelmän kriteerit Suomen olosuhteisiin suoraan soviakaan. Menetelmän käyttö ei

nimittäin lähtökohtaisesti edellytä, että kaikkien esitettyjen kriteerien tulisi täytyä, vaan jokaisen arvioitavan toimitilan kohdalla voidaan erikseen valita, mistä kiinteistön ominaisuuksista luokitukseen tarvittavat pisteet yritetään kerätä. Kuten sanottu, pisteiden saamisen ei uskota olevan Suomen toimitiloille ongelma. Pikemminkin niiden uskotaan saavan suhteellisen helposti luokitukseen ylttäviä pistemääriä, vaikkei kaikkia pistekriteereitä olisikaan mahdollista tai järkevää Suomen oloissa yrittää saavuttaa. (Kyrö 2010.)

Ympäristöystävällinen kulutus

Kuluttamisen ympäristövaikutukset määräytyvät sekä kulutettavan tuotteen ekologisuuden että kulutustavan ekologisuuden perusteella (Heinonen 1995, s. 74). Länsimainen nykyihminen elää ympäristössä, jossa tarpeiden tyydytys ei enää ole pelkkää välttämättömän ravinnon, lämmön tai turvallisuuden hankkimista. Päinvastoin iso osa tarpeen tyydytyksestä koostuu sosiaalisten tarpeiden ja ”ylimääräisten” halujen tyydyttämisestä materiaalisia hyödykkeitä kuluttamalla. (Hietaanen et al. 2002, s. 437; ks. myös Kotisalo et al. 2000, s. 18.) Esimerkiksi ruuan kulutuksessa ravituksi tulemisen merkitys on siirtynyt uusien elämyksellisten tavoitteiden kuten itseilmaisun ja mielihyvän tieltä (Pantzar 1993, s. 81). Materialismi voi paksusti ja aineellinen elintaso kasvaa jatkuvasti (ks. Mannermaa 2005, s. 30). Materiaalisen kulutusjuhlayhteiskunnan rinnalla on kuitenkin herätty huomaamaan myös kuluttamisen seurausvaikutuksia. Kiisteltyä kuitenkin on, kuinka tärkeänä ominaisuutena kuluttajat ekologisuutta todellisuudessa pitävät ja ovatko he ennen kaikkea valmiita maksamaan siitä ylimääräistä tai tekemään ympäristön turmelemisen estämiseksi ylimääräisiä ponnisteluja tai jopa luopumaan omasta mukavuudestaan. Ihmiset voivat puheissaan olla hyvinkin ympäristöystävällisiä, sillä sen koetaan olevan ajanhengenmukaista, sivistynyttä ja korrektia. Ajatukset ja puheet eivät kuitenkaan välttämättä aktivoidu ihmisten toiminnassa.

Kulutuskäyttäytymisen ekologisuuteen voidaan yrittää vaikuttaa kahdella eri tavalla. Ensimmäinen vaihtoehto vaikuttaa kuluttajien kulutuskäyttäytymiseen ajoittuu ennen kulutustapahtumaa suoritettaviin toimiin (antecedents). Tällöin kuluttajaa informoidaan kulutuksen ekologisuudesta ja seuraamuksista sekä tehdään vetoamuksia ekologisen kuluttamisen puolesta. Toinen vaikutuskeino sijoittuu puolestaan kulutuksen jälkeisiin toimiin (consequents). Niihin kuuluu muun muassa palautteen anto ja ympäristöystävällisestä käytöksestä palkitseminen. (Heinonen 1995, s. 74.)

Kuluttajien tietoisuutta voidaan lisätä interaktiivisesti osoittamalla ja opettamalla oman käyttäytymisen vaikutusten seurauksista. Eräs tähän tarkoitukseen kehitetty interaktiivinen metodi on ekopalaute. Sen tarkoituksena on ohjata ihmisten ja kotitalouksien energian kulutusta nykyistä ekologisempaan suuntaan ja auttaa kotitalouksia muuttamaan kulutuskäyttäytymistään (Walker, 1993, s. 263). Myös Suomessa on tutkittu menetelmiä, joilla kotitaloudet voisivat hallita esimerkiksi aiheuttamiaan kasvihuonepäästöjä (ks. esim. Climate Bonus 2009). Tuotteiden ympäristövaikutuksia on arvioitu muun muassa tarkoitusta varten kehitetyn mittatikan avulla (ks. Suomen ympäristökeskus 2009).

Tuotteiden aiheuttamat ympäristövaikutukset ovat eurooppalaisten keskuudessa keskimäärin 34 prosentille erittäin tärkeitä ja 49 prosentille melko tärkeitä ostopäätöstä tehtäessä. Vain kolmessa EU-maassa yli puolet kuluttajista näkee tuotteiden ympäristöystävällisyyden olevan ostopäätöksen kannalta erittäin tärkeä tekijä. Sen sijaan täysin merkityksettömänä tuotteiden ympäristöystävällisyyttä pitää enää vain 4 prosenttia eurooppalaisista. (European Commission 2009a, s. 11.) Suomalaisista sen sijaan vain 15 prosenttia pitää tuotteen ympäristöystävällisyyttä erittäin tärkeänä ostokriteerinä. Vastaava luku on jo Ruotsissa 25 prosent-

tia. Vaikka ympäristöystävällisyyden erittäin tärkeänä näkeviä on Suomessa keskimääräistä vähemmän, näkee tuotteen ympäristöystävällisyyden melko tärkeä kriteerinä jopa 61 prosenttia suomalaisista. (European Commission 2009a, s. 14.)

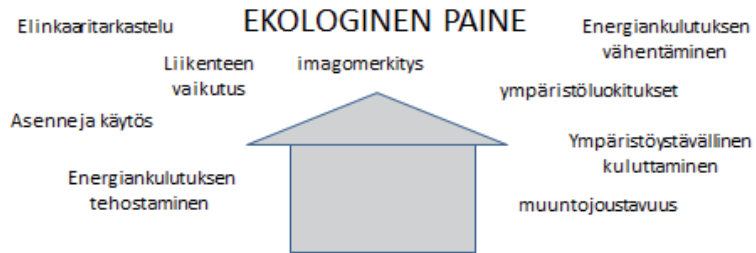
Laitteiden energiakulutuksen osalta suomalaisten asenne on samansuuntainen. Eurooppalaisista 40 prosenttia ilmoittaa ottavansa aina huomioon ostamiensa tuotteiden polttoaineen tai sähköön kulutuksen ostopäätöstä tehdessään ja 37 prosenttia ilmoitti ottavansa tämän huomioon useimmiten. Suomalaisista sen sijaan vain 27 prosenttia ottaa laitteiden energiakulutuksen aina huomioon, mutta energiankulutuksen useimmiten huomioon ottavia on suomalaisista jopa 53 prosenttia. Näyttää siltä, että suomalaiset pitävät yleisesti tuotteiden ympäristöystävällisyyttä melko tärkeänä, mutta kiihkeästi ympäristöystävällisyyttä kannattavia on keskimääräistä vähemmän muuhun Eurooppaan verrattuna. Yleisesti voidaan sanoa, että laitteiden energiatehokkuuden merkitys ostopäätökseen oli suurempi niiden kuluttajien keskuudessa, jotka ilmoittivat ylipäänsä olevansa tietoisempia tuotteiden ympäristövaikutuksista. (European Commission 2009a, s. 16–17.)

Suomalaiset eroavat muista eurooppalaisista myös näkemyksissään ympäristöystävällisten tuotteiden mahdollisuuksista ratkaista ympäristöongelmat. Suomalaisen mielestä ympäristöystävällisesti tuotettujen tuotteiden ostaminen ei ole olennainen keino ratkaista ympäristöongelmia. Muiden eurooppalaisten mielestä se sitä vastoin on merkittävä keino ympäristöongelmien ratkaisussa. Suomalaiset sen sijaan mieltävät jätteen minimoinnin ja kierrätyksen paljon paremmaksi tavaksi vaikuttaa ympäristöongelmiin kuin muut eurooppalaiset. (European Commission 2009a, s. 8.) Tuotteiden aiheuttamia kasvihuonepäästöjä puolestaan pitää vain 10 prosenttia eurooppalaisista tärkeänä ja suomalaisista vain 8 prosenttia. Hieman ristiriitaista onkin, että muut eurooppalaiset tästä huolimatta toivovat vahvasti tuotteiden hiilijalanjäljen ilmoittamisen tulevan pakolliseksi. Suomalaiset pitävät vapaaehtoista toimintaa pakollisia määräyksiä toivottavampana ratkaisuna. (European Commission 2009a, s. 21–22.)

Tarkastelemalla tuotteen ostopäätökseen vaikuttavia tekijöitä, voidaan arvioida, miten tärkeäksi kuluttajat arvottavat ympäristöystävällisyyttä suhteessa tuotteen muihin ominaisuuksiin. Noin 60 prosenttia eurooppalaisista näkee tuotteiden ympäristövaikutukset merkittävämpänä ostopäätökseen vaikuttavana tekijänä kuin tuotteen brändin. Sen sijaan vain vähemmistö eurooppalaisista arvioi tuotteiden ympäristövaikutukset merkittävämmäksi tekijäksi kuin tuotteen laadun tai hinnan. (European Commission 2009a, s. 12–14.) Kuluttajia on soimattu ympäristöasioihin liittyvästä välinpitämättömyydestä. Vika ei välttämättä kuitenkaan ole yksin ahneissa, laiskoissa ja välinpitämättömissä kuluttajissa. Ekologisten vaihtoehtojen löytäminen voi myös olla kuluttajille suhteettoman työlästä tai kallista, mikä omalta osaltaan vaikeuttaa ympäristöystävällisten päätösten tekemistä. Tällaisessa tilanteessa ehkä vain vahvimmat ja etuoikeutetut yksilöt kykenevät tekemään ekologisia ja eettisesti oikeita valintoja (vrt. Ekholm 2001, s. 17). Koska kaikki kulutus kuitenkin pääsääntöisesti aiheuttaa jonkinlaisen ekologisen jalanjäljen, voi ekologisten tuotteiden kalleus olla tästä näkökulmasta katsottuna myös itseisarvona hyvä, mikäli se tätä kautta vähentää kokonaiskulutusta eikä vain suuntaa sitä toisin.

Olennaista kuluttamisen ekologistumisen edistämisessä on sellaisten puitteiden luominen, joissa kuluttajan on mahdollisimman vaivatonta päätyä kuluttamaan kestävää tuotantoa (vrt. Ekholm 2001, s. 17; ks. myös Niemi 2009, s. 59–60). Lisäksi energiaa säästäviä toimintatapoja tulisi edistää ja tukea (Glenn & Gordon 2006, s. 34). Esimerkiksi rakennuksen energiankulutuksen tulkinnasta tulisi tehdä yksinkertaista ja helposti ymmärrettävää. Olennaiseen asemaan astuvat hyvät, toimintaa kuvastavat mittarit. (Niemi 2009, s. 59–60.) Tärkeää uusien, ympäristöystävällisten ratkaisujen yleistymisen kannalta on myös tehokkaiden markki-

nointi- ja liiketoimintastrategioiden tukeminen (Tuominen 2008). Vaikka suomalaisen kuluttajan käytännön valinnoissa ympäristöystävällisyys ei vielä ilmeni voimakkaasti, uskotaan ihmisten arvojen muutoksen, yhteiskunnan paineen ja uudistuvan lainsäädännön hiljalleen lisäävän nykyistä kestävämpien ratkaisujen ja palvelujen kysyntää (ks. esim. Hietaniemi 2007, s. 6 & 8).



Niin energiankulutus kuin päästötkin uhkaavat kasvaa. Kiinteistöjen ollessa merkittävä ympäristövaikutuksia aiheuttava tekijä niihin kohdistuu kasvavassa määrin paineita vähentää niistä aiheutuvia ympäristövaikutuksia. Kiinteistöjen ympäristöystävällistäminen vaatii alkuinvestointina panostuksia, joista saatavia hyötyjä päästään nauttimaan pitkän ajan kuluessa. Asenteet ovat muuttumassa kiristyvien määräysten ohella aiempaa ympäristömyönteisempään suuntaan. Myös ympäristötietoisuus lisääntyy toimintaympäristössä. Ympäristöystävällinen toiminta on pitkälle riippuvainen toimintaympäristössä toimivien tahojen asenteista. Ympäristöystävällisyydestä on tullut jopa sellaisenaan kannattavaa liiketoimintaa ja keino erottua positiivisesti. Toimitilojen ympäristöystävällisyyden osoittamiseksi markkinoilla on kehitetty muun muassa erilaisia ympäristöluokitusjärjestelmiä.

Kuva 12: Ympäristöpaineen ilmeneminen toimintaympäristössä

3.8 Turvallisuus

Toimitiloihin liitetty turvallisuus muodostuu monista eri tekijöitä. Seuraavaksi keskitytään tarkastelemaan erityisesti rikollisuudesta toimitiloille aiheutuvia turvallisuusriskejä. Toimitilat ovat viime vuosien aikana kohdanneet myös toisenlaisia turvallisuuteen liittyviä ongelmia kuten esimerkiksi toimitilojen tekniseen turvallisuuteen liittyviä vikoja. Tämän tutkimuksen yhteydessä toimintaympäristössä esille tulivat voimakkaimmin rikollisuuteen liittyvät turvallisuusuhat. (ks. kuva 13.)

3.8.1 Turvallisuus uhattuna

Terrorismi ja järjestäytynyt rikollisuus muodostavat tulevaisuudessa turvallisuudelle varteenotettavan uhkatekijän (Glenn & Gordon 2006, s. 120; Heinonen & Heinonen 2006, s. 90; Mannermaan 2004, s. 105; Pajarinen et al. 2010, s. 9; Peltonen 1993, s. 224; Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 5; Verfaillie & Vander Beken 2008). Turvallisuusriskien on arvioitu siirtyvän valtiollisista tekijöistä terroristiverkkoihin, organisoituun rikollisuuteen ja yksittäisiin mielipuoliin. Globaalissa ja lokaalissa organisoituneessa rikollisuudessa liikkuu valtavasti rahaa, jopa kaksi kertaa enemmän kuin kaikissa maailman sotilasbudjeteissa yhteensä. (Gordon & Glenn 2006, s. 120.) On odotettavissa, että seuraavien lähivuosisikymmenien terroriteot tulevat olemaan teko tavoiltaan entistä ovelampia ja uusinta teknologista kehitystä hyödyntäviä (Mannermaan 2004, s. 105).

9.11.2001 tapahtui New Yorkissa koko maailmaa kohauttanut toimitortoriteihin kohdistunut terrorismihyökkäys. Järkyttävä tapahtuma viritti paljon keskustelua

myös toimitilakiinteistöjen turvallisuudesta. Kansainvälinen terrorismi ja rikollisuuden lisääntyminen huolestuttaa myös suomalaisia. Terrorismista ovat huolestuneita melko tai erittäin paljon jopa 46 prosenttia suomalaisista. Rikollisuudesta melko tai erittäin paljon huolestuneita ovat jo 67 prosenttia suomalaisista. (Suominen 2006, s. 26.) Suomessa järjestäytyneitä rikollisryhmiä tilastoidaan olevan 75–80 ja niiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on noin tuhat henkeä. Rikollisryhmi-en määrä on pysynyt suurin piirtein samalla tasolla, mutta jäsenmäärät ovat sen sijaan kasvaneet jatkuvasti. (Viitanen 2007.)

Rikollisryhmien toiminta on kehittynyt entistä järjestäytyneemmäksi, verkostoituneemmaksi, aktiivisemmaksi ja kurinalaisemmaksi myös Suomessa. Rikollisryhmät esimerkiksi erikoistuvat toiminnassaan ja harjoittavat järjestelmällistä rekrytointia. Järjestäytyneen rikollisuuden keskeisin toimiala on Suomessa huumausainerikollisuus (Viitanen 2007). Pääkaupunkiseudulla on nähtävissä koko järjestäytyneen rikollisuuden harjoittaman toiminnan kirjo (Tiainen 2007). Järjestäytyneen rikollisuus näyttäisi etsivän koko ajan parhaiten tuottavia markkinoita. Esimerkiksi talousrikollisuuden ja siihen liittyvän harmaan talouden on huomattu olevan entistä enemmän kytköksissä vakavaan järjestäytyneeseen ja ammattimaiseen rikollisuuteen. Lähitulevaisuudessa kansallisesti ja kansainvälisesti toimivien järjestäytyneiden rikollisryhmien aseman odotetaan vahvistuvan entisestään ja niiden harjoittaman toiminnan laajenevan etenkin vakavassa talousrikollisuudessa. Myös rikollisryhmien valmiuden väkivallankäyttöön uskotaan voivan lisääntyä. (Viitanen 2007.)

Terrorismin osalta Suomen tilanne on paljon parempi verrattuna moneen muuhun maahan. Suomeen ei ole tällä hetkellä arvioitu kohdistuvan suoraa terrorismin uhkaa (Tiainen 2009, s. 10). Toisaalta viime vuosien toimitiloissa ja muissa julkisissa tiloissa tapahtuneet välikohtaukset ovat nostaneet Suomen maailmankartalle epäedullisessa valossa ja ovat puhuttaneet järkyttävyydellään myös turvallisuudentilaan tuudittautuneita suomalaisia. Tästä huolimatta tekoja ei ole pohjimmiltaan tulkittu terroristiteoksi, vaikka näin olisi ehkä muualla maailmalla voitu tehdä (ks. Malkki & Paastela 2007; Ylänkö 2008). Joka tapauksessa esimerkiksi suomalaisten väkivaltaisuutta, aseenkantolupia ja aseiden yleisyyttä on arvosteltu jyrkin sanoin ja vaadittu määräyksiin ja valvontaan tiukennuksia.

Globalisaation myötä etenkin järjestäytyneen rikollisuuden on arvioitu muodostuvan merkittäväksi uhkatekijäksi tulevaisuudessa (ks. Verfaillie & Vander Beken 2008; ks. myös Viitanen 2007). Rajojen auetessa, liikkumisen ja kanssakäymisen helpottuessa myös rikolliset pääsevät liikkumaan aiempaa helpommin ja verkottumaan toinen toistensa kanssa. Suomessa tilanne pyritään pitämään rauhallisena keskittymällä ennalta estävään toimintaan ja varautumalla kehitykseen. (Tiainen 2009, s. 10).

Globalisaatio tuo Suomeen myös tavallisia ihmisiä eri kulttuuritaustoista. Se muuttaa Suomen homogeenisen kulttuuriperustan monimuotoisemmaksi rodullisen, uskonnollisen, kulttuurisen, kielellisen, arvoihin ja elämäntapoihin sekä ammatteihin liittyvän variaation kautta (Mannermaa 2004, s. 105). Vaikka ihmisten tuntemus ja tietoisuus eri kulttuureista ja tavoista kasvaakin, se ei itsestään selvästi tarkoita, että niitä silti ymmärrettäisiin tai hyväksyttäisiin aiempaa paremmin. On mahdollista, että eri taustan omaavien ihmisten välille syntyy jännitteitä. (Mannermaa 2005, s. 30–31; Mannermaa 2004 s. 111; Mannermaa 2005, s. 30–31, Suomen Akatemia & Tekes 2006, s. 7; Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 6). Jännitteet voivat purkautua eriasteisina ongelmina syrjäytymisestä väkivallanteoihin. Myös väestön eriytyminen ja syrjäytyminen voivat ajaa ihmisiä epärehelliselle tielle, mikä puolestaan voi näkyä rikosten määrrien nousuna. Esimerkiksi Ruotsissa on ilmennyt maahanmuuttajien aiheuttamia levottomuuksia, joiden syiksi on muun muassa epäilty työttömyyttä ja syrjäytymistä (esim. Yle Radiouu-

tiset 2009). Konfliktien välttämiseksi vaaditaan kaikilta osapuolilta aiempaa laajempaa suvaitsevuutta ja myös uusia, tehokkaita tapoja esimerkiksi maahanmuuttajien sopeuttamiseksi uuteen ympäristöönsä (Glenn & Gordon 2006, s. 29; Mannermaa 2004, s. 10&105; Mannermaa 2005, s. 30–31).

Suomen ja sen pääkaupungin on ainakin toistaiseksi arvioitu olevan suhteellisen turvallisia alueita (Fredriksson 2009; Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 60) Helsingin seutu on koettu sosiaalisesti hyväksyttäväksi ja ilmapiiriiltään avoimeksi. Vallitsevien asenteiden ei ole koettu olevan esteenä esimerkiksi osaavan työvoiman sijoittumiselle alueelle (Raunio 2001, s. 110). Mielenkiintoista on, etteivät länsimaiden nuoret ainakaan toistaiseksi tunne ulkomaalaisvihaa miljoonia maahanmuuttajatyöntekijöitä kohtaan, joiden kanssa he loppujen lopuksi kilpailevat kotimaisilla työmarkkinoilla. Näin on siitä huolimatta, vaikka he ovat samaan aikaan huolissaan töiden siirtymisestä ulkomaille ja vierasmaalaisten kollegojen vastuulle (Heinonen & Heinonen 2006, s. 91). Suomen turvallisuustilanteen rauhallisuudesta huolimatta turva-alan asiantuntijat pelkäävät ääriaineisten voivan saada myös meillä jalansijaa samalla tavalla kuin muissa Pohjoismaissa. Jotain muutoksia turvallisuustilanteessa on tapahtunut, sillä henkilösuojauksen kysyntä on kasvanut Suomessa viime aikoina merkittävästi. Tilanteen kehittymistä kuvaa hyvin se, että aiemmin henkilösuojaus on ollut Suomessa lähinnä eliitin käyttämää palvelua, mutta nykyisin myös tavalliset kansalaiset ovat alkaneet kaivata suojausta. (Fredriksson 2009; Manninen 2009.)

3.8.2 Turvallisuuselementit toimitiloihin

Viime vuosina myös toimitiloissa on tapahtunut merkittäviä väkivallantekoja. Tapaukset ovat kuitenkin olleet yksittäisiä. Esimerkiksi kauppakeskuksissa vakavien turvallisuusuhkien on nähty olevan suhteellisen harvinaisia (Beck 2010, s. 31; Järvinen 2010, s. 63). Turvallisuusjohtamisen merkitys kauppakeskusjohtamisessa on kuitenkin korostunut (ks. Östring 2010). Turvallisuusriskienhallinnan on arvioitu olevan vielä pirstaleista sekä puutteellisesti suunniteltua ja johdettua. Kauppakeskuksissa tavalliset turvallisuushäiriöt liittyvät myymälävarkauksiin, tyytymättömiin asiakkaisiin tai pieniin tapaturmiin. (Järvinen 2010, s. 63.) Suomalaisia, norjalaisia, tanskalaisia ja ruotsalaisia kauppakeskuksia käsitelleessä tutkimuksessa kauppakeskusjohtajat totesivat ilkvallan, myymälävarkauksien ja häiriöiden lisääntyneen viime vuosien aikana (Kajalo & Lindblom 2010, s. 87). Tilastot kertovat samaa. Suomessa liikkeisiin tehdyt luvattomat tunkeutumiset ovat pitkällä aikavälillä tarkasteltuna harventuneet merkittävästi verrattuna vuoden 1990 tasoon, mutta lähteneet muutaman viime vuoden aikana lievään nousuun sekä Helsingissä, Espoossa että Vantaalla (Tilastokeskus 2009d). Lisäksi pohjoismaiset kauppakeskusjohtajat uskoivat ilkvallan, myymälävarkauksien ja häiriöiden muodostavan merkittävän tulevaisuuden ongelman. Erityisen vaikeana tulevaisuuden ongelmana pidettiin myymälävarkauksien lisääntymistä. (Kajalo & Lindblom 2010, s. 87.)

Sen lisäksi, että yritykset pyrkivät suojautumaan ilkvallalta ja väkivallanteoilta, myös teollisuusvakoilun estäminen ja yrityssalaisuuksien suojeleminen nähdään entistä tärkeämmäksi. Turva-alan asiantuntijoiden mukaan myös Suomessa yritysten tulisi ottaa huomioon erilaiset turvallisuusuhat vakavasti. Esimerkiksi yritysten kulunvalvonnassa koetaan olevan paljon parannettavaa. (Visanka 2009.) Huomionarvioista on, että toimitilojen teknistymisen myötä toimitilojen turvallisuuden varmistaminen on muuttunut. Toimitilojen turvallisuus on kasvavassa määrin riippuvainen tekniikasta ja tietotekniikasta. Ennen toimitilaan päästykseen tunkeutuja mursi oven tai kassakaapin väkivalloin, nykyisin kyseeseen voi tulla esimerkiksi sähköisen kulunvalvontatekniikan hämääminen tai yrityksen tietoverkkoon murtautuminen. Tietoyhteiskunta tuokin uuden ulottuvuuden turvallisuuskäsitellemme. Erilaisten tietoteknisten riskien kuten tietosuojaan liittyvien

ongelmien, tietokonerikollisuuden ja erilaisten tietokonejärjestelmähäiriöiden arvioidaan aiheuttavan merkittävän uhan tulevaisuudessa yhteiskuntien turvallisuudelle. (Heinonen 1995, s. 98–105; Nurmela 1999, s. 252, ks. myös Van Hampton 2009.) Tietoturvallisuuden haastavuus on ollut merkittävä tekijä esimerkiksi sähköisessä kaupankäynnissä (Consumer Affairs 2010; E-Commerce Finland 2009; Järvinen 1995, s. 16; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80–81&85).

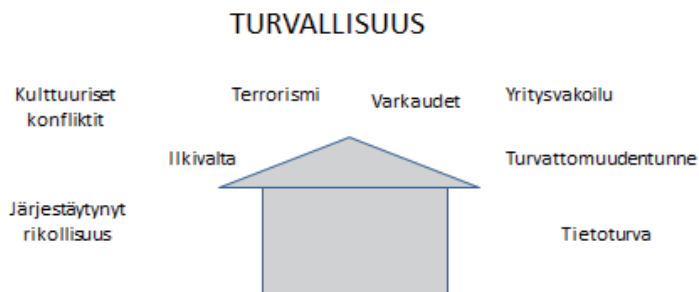
Toimitilojen turvallisuuden parantamiseksi on monia keinoja. Toimitilojen turvallisuutta pyritään tehostamaan esimerkiksi erilaisten hälytys- ja kulunvalvontajärjestelmien avulla. Suomessakin on tullut jo tutuksi tapa rekisteröidä kaikki toimistorakennuksissa vierailleet henkilöt ja toisaalta myös kontrolloida kenet kiinteistöön päästetään ja ketä ei (ks. Meristö 2005). Kameravalvonta on keino valvoa toimitilaa kokonaisvaltaisesti esimerkiksi silloin, kun toimitilassa liikkuu suuria määriä ihmisiä. Esimerkiksi Isossa-Britanniassa Highcross-kauppakeskuksessa on panostettu moderniin, tekniseen turvajärjestelmään. Turvajärjestelmään kuuluu yhteensä 510 kameraa. Määrä on suuri. Itse asiassa tätä enempiä yksittäiseen kiinteistöön sijoitettuja kameroita ei löydy Isosta-Britanniasta kuin Heathrown lentokentältä. Highcrossin kamerajärjestelmää valvoo 24 tuntia vuorokaudessa ja seitsemän päivää viikossa aina vähintään kaksi henkilöä. Kovan teknisen turvajärjestelmän lisäksi kauppakeskuksessa on myös turvallisuudesta vastaava henkilökuntaa. (Beck 2010, s. 25.) Teknisten järjestelmien rinnalla myös turvallisuudesta vastaavien henkilöiden läsnäolo näyttäisi olevan tärkeää toimitilan turvallisuuden kannalta. Vartioiden läsnäolo on nähty erityisen tehokkaana keinona vähentää esimerkiksi myymälävarkauksia (Kajalo & Lindblom 2010, s. 87). Lisäksi vartijoiden on nähty parantavan kuluttajien kokemaa turvallisuuden tunnetta. Myös oikealla valaistuksella voidaan vaikuttaa kuluttajien kokemaan turvallisuuden tunteeseen toimitiloissa. (Heinonen et al. 2010, s. 37; Karhunen & Kosonen 2010, s. 103.)

Terroristi-iskun tuhoamien WTC:n kaksoistornien paikalle rakennettavasta Freedom Towerista (uusi nimi One World Trade Center) on haluttu tehdä turvallisuusratkaisujen mallitalo. Toimistotornin turvallisuutta on lisätty erikoisen tehokkaalla palosuojauksella, biologisilla ja kemiallisilla ilmanvaihdon suodattimilla, erikoisleveillä ja paineistetuilla porraskäytävillä sekä useilla toisiinsa kytketyillä hätäuloskäytävillä. Tämän lisäksi turvallisuuden kannalta elintärkeät toiminnot on suojattu metrin paksuisella betoniseinällä ja toimistotornin alaosan julkisivu suunnitellaan vahvistettavan iskuja ja räjähdyskestäväksi. (Peltonen 2005.) Hankkeen valmistus on kuitenkin ollut aikataulustaan myöhässä talouskriisin ja kysynnän vähyden vuoksi (Feiden 2009).

Yksittäisten toimitilakiinteistöjen lisäksi voidaan pyrkiä vaikuttamaan kokonaisten toimitila-alueiden yleiseen turvallisuuteen muun muassa suunnittelun keinoin. Arvioiden mukaan toimitila-alueista ei esimerkiksi tulisi tehdä liian yksipuolisia siten, että toimitila-alueet jäisivät toimistoaikojen ja liikkeiden aukioloaikojen jälkeen täysin autioiksi. Esimerkiksi pelkistä liikkeistä koostuvien toimitilakeskitymien on arvioitu vetävän rikollisuutta puoleensa. Sekoitettu kaupunkirakenne nähdään myös toimitilojen turvallisuuden kannalta toivottavaksi. (Kotisalo et al. 2000, s. 22–23.) Toisaalta eri toimintojen sekoittaminen samaan rakennukseen on nähty toimistoyritysten turvallisuuden kannalta arveluttavana sen vuoksi, että se mahdollistaa yritykselle vieraiden henkilöiden vapaan liikkumisen kiinteistössä (Kotimaiset sijoittajat 2008, Kunnan viranomaiset 2007). Jotkut toimitila-alueet ovat tarkoituksellisesti profiloituneet tarjoamaan sijoittumispaikkaa toimintoille, jotka vaativat erityishuomion kiinnittämistä turvallisuustekijöihin. Esimerkiksi Vantaan Turvalaakso tarjoaa sijoittumispaikan yrityksille, joille huippuunsa viedyt turvatoimet ovat oleellinen sijoittumiskriteeri (Vantaan kaupunki 2002, s. 18).

Toimitilojen sijoittaminen on turvallisuustekijä myös suuremmassa mittakaavassa. Ensimmäisen sukupolven yritysten ulkomaille meno (offshoring) on kehittynyt tilanteeseen, jossa toimintojen sijoittaminen jatkuu eteenpäin. Kiina siirtää toimintojaan Koreaan ja Vietnamiin, Intia puolestaan Puolaan ja Romaniaan. Samaan aikaan esimerkiksi Pakistanissa, Nepalissa, Tunisiassa, Ghanassa ja Cambodiassa panostetaan koulutukseen ja infrastruktuuriin työpaikkojen houkuttelemiseksi monikansallisista yhtiöistä. Alkuperäinen syy toimintojen siirtämisessä ulkomaille oli nimenomaan työvoimakustannuksissa saavutettavat säästöt. (McBlaine & Vrkic 2006, s. 5.) Nyt näyttää siltä, että monet monikansalliset yritykset haluavat hajauttaa turvallisuusriskiään sijoittamalla toimintojaan aiempaa useampaan paikkaan, minkä seurauksena vain yksi ulkomaankohde ei enää riitä. Esimerkiksi eräs yhdysvaltalainen pankki kohtasi taannoin suuria toimintavaikeuksia, kun samanaikaisesti sen Intian yksikkö halvaantui tulvan vuoksi ja Floridan toiminta hurrikaanin vuoksi (Friedman 2006). Myös tietovuotoriskit kilpailijoille on nähty turvallisuusriskinä ulkomaille sijoitetuissa toiminnoissa esimerkiksi Kiinassa (Ali-Yrkkö 2009, s. 8).

Terrorismi ja järjestäytynyt rikollisuus muodostavat turvallisuusuhan. Järjestäytyneen rikollisuuden toiminta kehittyi myös Suomessa. Terrorismin osalta tilanne on Suomessa vielä rauhallinen, mutta julkisissa rakennuksissa on tapahtunut yksittäisiä väkivaltaisuuksia viime vuosien aikana. Suomalaiset ovat huolestuneita sekä terrorismista että järjestäytyneestä rikollisuudesta. Myös kulttuurien kohtaamiset ovat aiheuttaneet konflikteja. Turvallisuusuhat yhdistetään myös toimitiloihin. Toimitilojen turvallisuuteen panostaminen näkyy niin teknisinä turvaratkaisuin, turvallisuushenkilöstönä kuin sijoittumisen huomioimisessakin.



Terrorismi ja järjestäytynyt rikollisuus muodostavat turvallisuusuhan. Järjestäytyneen rikollisuuden toiminta kehittyi myös Suomessa. Terrorismin osalta tilanne on Suomessa vielä rauhallinen, mutta julkisissa rakennuksissa on tapahtunut yksittäisiä väkivaltaisuuksia viime vuosien aikana. Suomalaiset ovat huolestuneita sekä terrorismista että järjestäytyneestä rikollisuudesta. Myös kulttuurien kohtaamiset ovat aiheuttaneet konflikteja. Turvallisuusuhat yhdistetään myös toimitiloihin. Toimitilojen turvallisuuteen panostaminen näkyy niin teknisinä turvaratkaisuin, turvallisuushenkilöstönä kuin sijoittumisen huomioimisessakin.

Kuva 13: Turvallisuuden ilmeneminen toimintaympäristössä

3.9 Merkityshakuisuus

Samassa toimintaympäristössä voi olla muutosvoimia ja samojen muutosvoimien vastavoimia. Vastavoimat voivat olla varsinaista muutosvoimaa heikompia ja vasta kehityskaarensa alkupuolella. Seuraavaksi tarkastellaan toimintaympäristöstä löydettyjä muutosvoimia, joille on ominaista pehmeiden arvojen tavoittelu ja

merkityksen korostuminen. Nämä voimat voidaan nähdä luonteeltaan vastakkaisina monille edellä esitellyille muutosvoimille, joille leimaa-antavaa on ollut niin sanottujen kovien arvojen kannattaminen. Ensimmäisessä alaluvussa kuvataan merkityshakuisuusluokkaan kuuluvia muutosvoimia yhdistävää ideologiaa siitä, kuinka merkitys on kaiken merkitys. Tämän jälkeen tarkastellaan elämishakuisuutta sekä rauhan, hiljaisuuden, luonnon ja hyvinvoinnin arvostusta. Muutosvoimien tarkastelu päätetään muutosvoimaan, joka käsittelee paluuta juurille ja tarinoiden taikaa. (ks. kuva 14). Osa tässä luvussa kuvatuista ilmiöistä on jo toimintaympäristössä toteutuneita asioita. Osassa lähteissä viitataan myös odotettavissa olevaan toimintaympäristön kehitykseen. Lukuun 4.9 on puolestaan koottu vaikutuksia niistä ilmiöistä, joita tässä luvussa esitettyjen muutosvoimien valossa on pidetty mielekkäänä tutkimuskohteena pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoiden kannalta.

3.9.1 Merkityksen merkitys

Arvioiden mukaan perustarpeiden tyydyttämisestä on siirrytty yhteiskuntaan, jossa on tärkeää sosiaalinen arvostus ja itsensä toteuttaminen (Rubin 1999, s. 340; ks. myös Heinonen & Heinonen 2006, s. 89; Ihamuotila 1993, s. 41). Länsimaissa ihmiset voivat hankkia itselleen pelkkien elämälle välttämättömien asioiden ylittäviä tekijöitä. On sanottu, että merkittävä osa länsimaisen ihmisen tarpeen tyydytyksestä muodostuu itse asiassa sosiaalisten ja muiden niin sanotusti ylimääräisten halujen tyydyttämisestä muun muassa materiaalisia hyödykkeitä kuluttamalla. (Hietanen et al. 2002, s. 437.) Tuotteelta vaaditaan kasvavassa määrin merkitystä muun muassa siksi, että se mahdollistaa omasta ajatusmaailmasta viestimisen. Tällöin pelkkä merkityksetön bulkkitarvike ei välttämättä enää riitä. (Ekholm 2001, s. 17; Jaakola 2006, s. 10; Mannermaa 2004 s. 127.)

Vaikka taloudellista menestystä arvostetaan edelleen, näyttää siltä, että taloudellisen hyvän lisäksi kaivataan myös jotain muuta, jotain enemmän. Perinteisten arvostuksen kohteiden, rahan ja omaisuuden, merkitys voi väistyä ainakin näennäisesti muiden tekijöiden tieltä elintason ollessa tarpeeksi korkea (Mannermaa 2004, s. 110). Elämää ei nähdä pelkkänä kasvavan kulutuksen, kiihkeän kilpailun, virtuaalimaailmojen ja elämishakuisuuden työssijana, vaan siitä etsitään myös aiempaa pehmeämpiä, syvällisempiä ja merkityksellisempiä elementtejä (Ekholm 2001, s. 77; ks. myös Hiltunen 2001). Erilaiset vitaaliset, eettiset, tiedolliset, sosiaaliset ja ekologiset arvot astuvat juppikansan itsekkäiden eli ekologisten arvojen korvaajiksi (Peltonen 1993, s. 225; ks. myös Peltonen 1993, s. 214). Raha ei näin ollen korvaakaan ihmisten merkityshakuisuutta, vaan ihmiset näyttävät päinvastoin elintason nousun myötä ryhtyvän etsimään elämäänsä merkitystä aiempaa innokkaammin (Jaakola 2006, s. 10). Materiaalisten arvojen korvautuessa ainakin jossakin määrin henkisillä ja ympäristöllisillä arvoilla voi jopa vaatimaton elämä saada osakseen uudenlaista arvostusta (Ihamuotila 1993, s. 41).

Mielenkiintoista on havaita, että yhteiskunnassa tapahtunut kehitys itsessään ei ole kasvattanut ihmisten onnellisuutta. Esimerkiksi tekninen kehitys ja hyvinvoinnin lisääntyminen eivät ole tehneet ihmisiä aiempaa onnellisemmiksi. Ihmisten on kuvattu elävän elämäänsä etäältä ja hämmentyneinä. Yksinkertaisen elämän viettämisestä on tullut monimutkaistuvassa maailmassa yllättäen hyvinkin vaikeaa (Ekholm 2001, s. 49–50). Tämän innoittamana vaatimattomasta elämäntyylistä on tullut uudella tavalla arvostettua ja perinteisten arvojen kannatus herää uudelleen henkiin. (vrt. Ihamuotila 1993, s. 41). Kehityksessä voidaan nähdä ihmisten halu palata takaisin vanhoihin hyviin aikoihin. Ihmiset kiinnostuvat retrotuotteista, syttyvät maalaisarvoista, etsivät käsiinsä kansanmusiikkia ja arvostavat käsintehtyä työtä. (Ekholm 2001, s. 60; Lindblom 2004, s. 70.) Pelkkä kova tieto ei siis riitä nyky-yhteiskunnassa, vaikka näin voisi kaiken teknistymisen ja tiedon määrän lisääntymisen myötä luulla. Päinvastoin, ihmiset kaipaavat kaiken

tämän rinnalla myös syvällisiä asioita ja luovuutta. Ihmiset tarvitsevat esimerkiksi kulttuuria ja kulttuuri puolestaan edellyttää ihmisiä ja ihmisten olemassaoloa. (Ekholm 2001, s. 77; ks. myös Lindblom 2004, s. 70.)

Toimintaympäristöä tarkastelemalla voidaan huomata, että jatkuva ja nopeasti etenevä teknologinen, taloudellinen ja yhteiskunnallinen muutos saa aikaan myös itselleen vastakkaisia reaktioita. Esimerkiksi globalisaation ja vallalla olevien menestymisen mallien rinnalla ryhdytään korostamaan päinvastaisesti paikallisuutta ja ihmisen mittaisia ratkaisuja (Mannermaa 2004, s. 126; myös Liiketilankäyttäjät 2007). Teollisen ja virtualisoituvan massatuotannon maailmassa puolestaan laatupalvelu ja käsintehty työ saavat osakseen uutta arvostusta (Lindblom 2004, s. 70). Arvomaailmojen voidaan todeta pelkän tiettyyn suuntaan liikkuvan yhteisen rintamamuutoksen sijaan moninaistuvan ja eriytyvän toisistaan yhä enemmän. Tuloksena tästä on kasvava kirjo erilaisia elämäntapoja ja pyrkimyksiä, mutta toisaalta myös yhteisten ajattelutapojen ja sosiaalisten normien rapautuminen ja merkityksien pieneneminen. Arvomaailmojen moninaistuminen ja pirstaloituminen johtavat tilanteeseen, jossa eri ihmisille yhteisiä arvomaailmoja on koko ajan yhä vähemmän. (Peltonen 1993, s. 225; Uusitalo 1993, s. 289.)

3.9.2 Elämykset

Elämyksien merkitys korostuu yhteiskunnassa. Tietoyhteiskuntaa seuraavana kehitysvaiheena on nähty elämystalouden vahvistama elämysyhteiskunta (ks. Dream Society (Jensen 1999), Experience Economy (Pine & Gilmore 1999) ja Access Age (Rifkin 2000). Elämysyhteiskunnassa olennaisia ovat elämykset, mielikuvat ja tarinat. Yksilöllistyminen, tietoyhteiskuntakehitys, bio- ja geenitekniikan kehitys, globalisaatio, ympäristötietoisuuden kasvu ja henkisten arvojen korostuminen vauhdittavat elämysyhteiskuntakehitystä. Ihmiset kaipaavat elämänsä kasvavassa määrin erilaisia stimulantteja ja etsivät elämyksiä monista eri asioista. Elämyksiä voidaan hakea viihteestä, seikkailuista, vauhdista, extreme-lajeista, peleistä ja urheilusta. Stimulantteja tarvitaan kasvavassa määrin ja elämyksiä joudutaan tavoittelemaan yhä erikoisemmilla tavoilla tyydytyksen saamiseksi. (ks. esim. Heinonen 2006b; s. 58–59; Hiltunen 2007e; Liiketilankäyttäjät 2007; Linnamaa 2007, s. 17; Mannermaa 2004 s. 127; Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 5.)

Elämyksien korostuminen näkyy toimitilamarkkinoilla voimakkaasti etenkin kulutuksen luonteessa, joka muuttuu materiaalin korostamisesta kokemuksien ja elämyksien kuluttamiseen (Cooper 2007; Ekholm 2001, s. 63; Helin 2006, s. 8–9; Liiketilankäyttäjät 2007). Puhutaan shoppailusta, jossa nautintoa ja mielihyvää tavoitellaan katsomisen ja koskemisen lisäksi sosiaalisten kontaktien kautta, etsimällä uusia kokemuksia sekä ostamalla unelmia. Olennaisia shoppailussa ovat miljö, estetiikka ja tuotteiden esillepano (Kotisalo et al. 2000, s. 21; ks. myös Cooper 2007). Kyse ei siis ole pelkästä tavaroiden ostamisesta, vaan shoppailu on ennen kaikkea tapa viettää aikaa ja sitä harrastetaan kaikissa ikä- ja sosiaaliluokissa (Kotisalo et al. 2000, s. 21).

Elämyshakuisuus muuttaa kulutusympäristön viihdepainotteiseksi ja monitoiminnalliseksi palvelukokonaisuudeksi. Kauppakeskukset ovat viihdekeskuksia, joihin tullaan viihtymään ja viettämään vapaa-aikaa. (Kivilahti et al. 2008; Kotisalo et al. 2000, s. 21; Liiketilankäyttäjät 2007; Rontu 2006, s. 4–5; Taavitsainen 2007, s. 17; Yle Uutiset 2008; Yrjänä 2007.) Tämä puolestaan korostaa ostosympäristön visuaalisuuden ja siisteyden merkitystä (Kotisalo et al. 2000, s. 21; Liiketilankäyttäjät 2007; Rontu 2006, s. 4–5). Kaupallisten palvelujen yhteyteen kytetään lisäksi julkisia palveluita. Yhteiskunnan palvelurakenne muuttuu aiempaa asiakaslähtoisempään suuntaan erilaisten palvelujen kuten kirjastojen ja kulttuuritalojen siirtyessä lähemmäs asiakasvirtoja. Kyseiset palvelut lisäävät omalta

osaltaan kuluttajille tarjottua elämyspalettia. (Helin 2006, s. 8–9; Rontu 2006, s. 4–5; Yrjänä 2007.)

3.9.3 Rauhan, hiljaisuuden, luonnon ja hyvinvoinnin arvostaminen

Elämisyhteiskunta ei tarkoita vain pinnallista kulutusta ja hurjia kokemuksia. Elämyksiä voidaan hakea myös rauhallisista asioista kuten luonnosta, uskonnoista tai kulttuurista. (Heinonen 2006, s. 58–59; Mannermaa 2004 s. 127.) Elämän kiihtyvä tempo vaatii veronsa. Kiihkeydestä syntyy rauhankaipuu. Kilpailu ja kasvavat vaatimukset aiheuttavat erilaisia henkisiä paineita, stressiä ja uupumusta. Pahoinvointi ja sosiaaliset ongelmat lisääntyvät (Linnamaa 2007, s. 17). Kehityksen seuraamuksena stressaantuneet ihmiset janoavat elämältä vastapainoa työlle (Hiltunen 2001). Rauhaa ja hiljaisuutta aletaan arvostaa uudella tavalla. Rauhallisuutta vaalitaan niin työ- kuin asuinympäristöissäkin (Espoon Kaupunkisuunnittelukeskus 2006, s. 42–46; Seppänen 2004 Toimistotilankäyttäjät 2007; ks. myös esim. Hongisto 2002, s. 7). Hiljaisten, rauhallisten ja turvallisten ympäristöjen tarjoaminen nähdään Suomen osalta jopa kilpailukeinona, jonka avulla Suomen olisi mahdollista tulevaisuudessa erottautua edukseen (Kotimaiset sijoittajat 2008; Suomen Akatemia ja Tekes 2006, s. 19).

Ihmiset kiinnostuvat kasvavassa määrin terveytensä vaalimisesta ja kiinnittävät lisääntyvässä määrin huomiota sekä kehon että mielen hyvinvointiin. Vapaa-aikaan liitetään itsensä hemmottelua, hyvinvointielämysten hakemista ja elämänhallinnan parantamista. Elinvuosien lisääntyessä, itsestä halutaan pitää parempaa huolta. Tämän seurauksena erilaisten hyvinvointipalvelujen ja elämän laatuun keskittyvien palvelujen suosio kasvaa merkittävästi. (Lindblom 2004, s. 70; Siltala 1993, s. 286.) Esimerkiksi aromaterapian, joogan ja orgaanisen ruoan suosio lisääntyy (Hiltunen 2001). Uusia kuntoilulajeja ja terapiamuotoja syntyy koko ajan lisää. Elämänlaatua yritetään parantaa myös erilaisten osallistuvien toimintojen kuten kokkikoulujen tai henkilökohtaisten trenareiden avulla. (Lindblom 2004, s. 70.) Hyvinvoinnin tavoittelu näkyy fyysiseen hyvinvointiin panostamisen lisäksi myös uudessa uskontoja ja ideologioita kohtaan heränneessä kiinnostuksessa (Hiltunen 2001; Peltonen 1993, s. 214). Tapojen ja kulttuurien yhdyntymisen myötä syvällisiin arvoihin takerrutaan entistä tiukemmin (Naisbit & Aburdene 1990, s. 116).

Yksilöiden terveyden ja hyvinvoinnin korostumisen rinnalla myös ympäristön hyvinvointiin kiinnitetään kasvavassa määrin huomiota. Tietoisuus ja vastuuntunto ympäristöstä ja siihen kohdistuvista vaikutuksista kasvaa (Ihamuotila 1993, s. 41). Luonto itsessään nähdään arvokkaana. Luonnosta haetaan hektisessä maailmassa henkisen rentoutumisen paikkaa. Ihmisten mahdollisuuksiin nauttia luonnosta kiinnitetään kasvavassa määrin huomiota (Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto 2003, s. 58, 60 & 208). Esimerkiksi luontomatkaileu kasvattaa suosiotaan (Niskanen 2003). Toisaalta luontoarvojen korostuminen saattaa saada myös erilaisia äärimuotoja, jolloin seurauksena voidaan nähdä jopa fanaattista luontoaktivismia (Mannermaa 2004, s. 127).

Ihmisten arvomaailmojen muuttuessa myös yritykset muuttavat liiketoimintaansa uusiin puitteisiin sopivaksi. Ensinnäkin yritykset ryhtyvät tarjoamaan erilaisia tuotteita ja palveluita vastaamaan uusia ja aiempaa pehmeämpiä arvoja korostavaan kysyntään (Hiltunen 2001). Jotkut yritykset voivat jopa erikoistua tarjoamaan niin sanottuja pehmeitä ratkaisuja. Puhtaisiin luomutuotteisiin erikoistumisesta ehdotetaan Suomelle maana mahdollisuutta selvitä kilpailussa elintarviketuotteiden massatuottajia vastaan. (Siltala 1993, s. 286.)

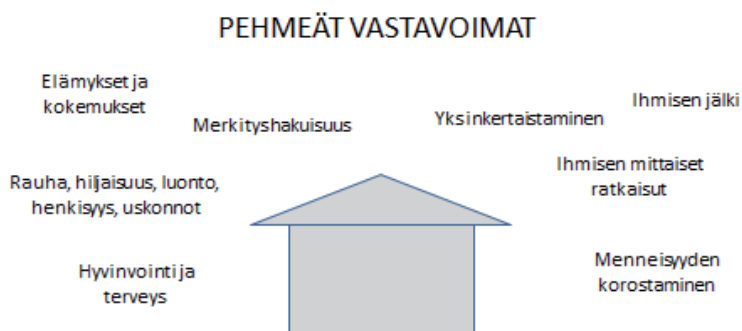
Yritysten täytyy kiinnittää kasvavassa määrin huomiota myös omaan toimintaansa asiakkaiden ja yhteistyökumppanien osoittaessa toiminnan ja tuotteiden vai-

kuuksia kohtaan kasvavaa kiinnostusta. Kuluttajat haluavat kuluttaa hyvällä omalla tunnolla, ilman turhia omantunnonvaivoja. Esimerkiksi eettisyydestä ja orgaanisuudesta tulee johtavia kaupankäynnin tulevaisuuden teemoja (Cooper 2007). Kyseisessä tilanteessa yrityksen puhtaasta maineesta ja imagosta tulee yritykselle arvokas liiketoimintaväline (Heinonen & Heinonen 2006, s. 93; vrt. Tulevaisuusvaliokunta 2001, s. 6). Kuluttajien tietoisuus ja mahdollisuudet vaikuttaa ostopäätöksillään paranevat, kun yritysten toimintaa ja arvoja selvittävät tietolähteet lisääntyvät (ks. Hiltunen 2007f). Internet on voimakas ja tehokas uuden ajan tiedonhaku- ja levitysväline myös tässä mielessä.

3.9.4 Paluu juurille ja tarinoiden taika

Meidän on sanottu elävän tarinoiden aikaa (Kamppinen 2001, s. 123). Tarinat kertovat nimensä mukaisesti kuulijalleen tarinan jostakin kohteesta. Tarinoiden voima perustuu niiden kykyyn helpottaa uusien asioiden ja tapojen siirtämistä eteenpäin uusiin paikkoihin ja uusille ihmisille. Tarinat voidaan nähdä myös yrityksille tärkeinä elementteinä, sillä niiden avulla on mahdollista päästä vaikuttamaan kuluttajan tekemään ostopäätökseen. (Ekholm 2001, s. 61–62; Kamppinen 2001, s. 81.) Esimerkiksi teknologiat ovat sinällään helposti siirrettävissä maasta toiseen, mutta vaikuttaminen ihmisten käyttäytymiseen on huomattavasti vaikeampaa ja sinä auttajaksi astuvat erilaiset tarinat. Kuluttaja ostaa konkreettisten tuotteiden ja palvelujen rinnalla yhtä lailla tunnelmia, kokemuksia ja tarinoita. (Ekholm 2001, s. 17 & 61.)

Ihmisillä on juurensa, tuotteilla omat suunnittelijansa ja alkuperänsä ja rakennuksilla vanhat käyttöhistoriansa. Ihmisestä, hänen kätensä ja olemassaolonsa jäljestä, historiasta ja menneestä tulee uudelleen merkityksellisiä. Ne tekevät kohteistaan uniikkeja ja erottautuvia ja täten tärkeitä. Tässä tilanteessa myös yrityksiä tulisi yrittää löytää uudelleen oma menneisyytensä. Omasta menneisyydestä kumpuavien asioiden avulla yrityksiä olisi mahdollista luoda itselleen asiakkaita houkutteleva imago (Ekholm 2001, s. 61–62). Vaikka tarinoiden voima on tunnustettu ihmistieteiden puolella jo aikaa sitten, myös yritysmaailmassa on viimein herätty huomaamaan tarinoissa piilevä voima. Nyt tarinat onkin valjastettu kasvavassa määrin myös liiketoiminnan tarkoituksiin (Kamppinen 2001, s. 80).



Toimintaympäristössä vaikuttaa kovia arvoja ajavien muutosvoimien rinnalla myös pehmeiden arvojen mukaisia muutosvoimia. Näille muutosvoimille on yhteistä se, että ne tavoittelevat merkitystä. Tämä merkitys voi yhtä lailla olla elämysten korostaminen, rauhan, hiljaisuuden, luonnon tai hyvinvoinnin tavoittelu tai paluu juurille ja tarinoiden etsiminen.

Kuva 14: Merkityshakuisuuden ilmeneminen toimintaympäristössä

4 Toimintaympäristön muutosvoimien mahdolliset vaikutukset

Tässä luvussa tarkastellaan toimitilamarkkinoiden muutosvoimien aiheuttamia mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Mahdollisten vaikutusten selvittämiseksi tutkimuksessa on hyödynnetty tulevaisuudentutkimuksen tutkimusmenetelmää tulevaisuuspyörä. Osa tulevaisuuspyörillä tutkituista muutosvoimista ilmenee jo toimintaympäristössä. Joukosta löytyy myös muutosvoimia, jotka ovat toimintaympäristössä vasta heinäluvussa olevia, mahdollisia tulevaisuuden voimakkaita muutosvoimia. Tulevaisuuspyörätarkastelua varten joitakin luvussa kolme esiteltyjä muutosvoimia tarkennettiin tai kohdistettiin esimerkiksi tiettyihin markkinatoimijaryhmiin. Luku käsittelee tutkimuskysymystä numero kaksi. Tulevaisuuspyörillä tutkitut muutosvoimat on jaettu yhdeksään luokkaan kuten edellisessä muutosvoimia esittelevässä luvussa.

4.1 Globalisaatio

Seuraavaksi tarkastellaan globalisaatio-luokan muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoille pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat: yritysten globaali sijoittuminen, globaalit tilankäyttäjät, muuttoliike ulkomailta, kiinteistösijoittamisen globalisaatio, epäsuora sijoittaminen lisääntyä, globaalit palveluntuottajat, toimitilojen luonteen kansainvälistyminen ja globaali fyysinen liikkuvuus kasvaa.

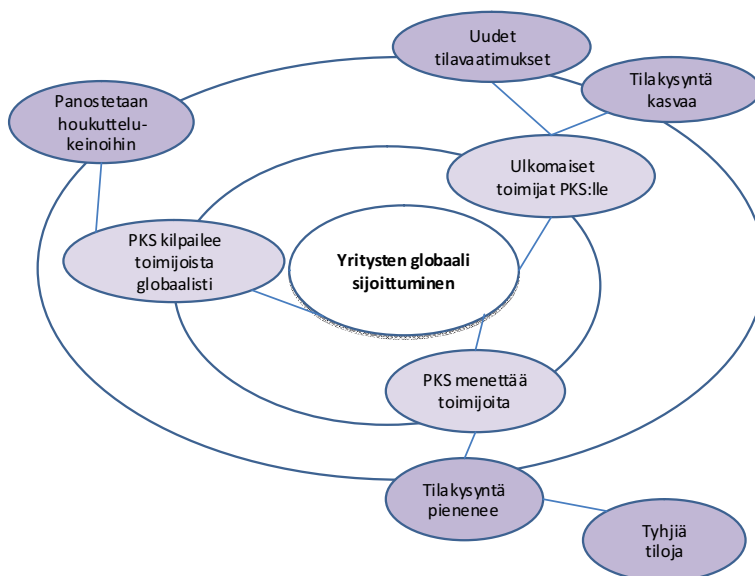
4.1.1 Yritysten globaali sijoittuminen

Liiketoimintaolosuhteidensa perusteella yritykset sijoittavat tulevaisuudessa toimintansa kasvavassa määrin globaalisti (ks. kuva 15). Pääkaupunkiseutu joutuu tulevaisuudessa kilpailemaan yhä ankarammin yrityksistä. Se yrittää houkuttaa niitä sijoittumaan omille alueilleen tarjoamalla toimijoiden toivomia sijoittumistekijöitä. Monet muutosvoimat vaikuttavat siihen, minkälainen sijainti on tulevaisuuden toimitilalle toivottava. Toisaalta parhaat olosuhteet voivat myös tarjota eri yrityksille eri asioita. Luvussa neljä kuvataan kokonaisuudessaan niitä mahdollisia tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa tulevaisuudessa siihen, minkälainen toimitilakiinteistö on houkutteleva. Esimerkiksi toimitilan tekninen taso, turvallisuus, houkutteleva ja erottuva imago, koulutetun työvoiman saatavuus, avaintyöntekijöiden preferenssien täyttyminen, ympäristövastuullinen toimitilakiinteistö, hyvät globaalit liikenneyhteydet sekä kustannustehokkuus ovat toimitilaminäisyyksiä, joita muutosvoimien perusteella yritykset voivat erityisesti arvostaa tulevaisuudessa. Perustavanlaatuisen tekijä yritysten sijoittumiselle lienee myös tulevaisuudessa se, että sijoittumispaikasta löytyy sellaiset puitteet ja tavat, jotka tekevät ulkomaisten toimijoiden sijoittumisen ja toiminnan harjoittamisen ylipäänsä mahdolliseksi. Tällöin etua on esimerkiksi kansainvälisistä toimintatavoista, yleisestä suvaitsevaisuudesta ja ulkomaalaismyönteisyydestä.

Myös uusia, niin sanotusti pehmeitä sijaintikriteereitä on arvioitu voitavan käyttää tulevaisuudessa hyväksi yrityksiä houkutellessa. Esimerkiksi Suomen vetonaulaksi, jota voitaisiin hyödyntää myös pääkaupunkiseudulla, on ehdotettu puhdasta luontoa ja rauhallisuutta (Ihamuotila 1993, s. 39; Kotimaiset sijoittajat 2008). Myös pääkaupunkiseudun maantieteellistä sijaintia Venäjän naapurissa, on pidetty pääkaupunkiseudun tulevaisuuden valttikorttina. Näkemyksen mukaan pääkaupunkiseutu toimisi tulevaisuudessa sijoittumispaikkana yrityksille, jotka haluavat harjoittaa liiketoimintaa Venäjällä. Pääkaupunkiseutu on Venäjää helpompi sijaintipaikka jo pelkästään yleisen vakauden ja turvallisuuden kannal-

ta katsottuna. Kehitys korostaa liikenneyhteyksiä Venäjän suuntaan. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Myös pääkaupunkiseudun hyvät lentoyhteydet Aasiaan on nähty yritysten tulevaisuuden sijoittumisen kannalta olennaisena tekijänä (Kunnan viranomaiset 2007). Lisää toimitilojen ominaisuuksien merkityksestä tulevaisuudessa käsitellään seuraavissa luvuissa muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia esiteltäessä.

Globaalin sijoittumiskilpailun ollessa käynnissä on mahdollista, että pääkaupunkiseutu kykenee tulevaisuudessa pitämään yritykset itsellään ja houkuttelemaan lisää toimijoita sijoittumaan ulkomailta. Tämä turvaa tulevaisuuden määrällisen toimitilakysynnän pääkaupunkiseudulla. Jäljempänä tässä luvussa tarkastellaan, mitä ulkomaisten yritysten sijoittuminen pääkaupunkiseudulle tarkoittaa tulevaisuuden laadullisen toimitilakysynnän osalta. Toisaalta globaalissa sijoittumiskilpailussa on myös mahdollista, että pääkaupunkiseutu menettää tulevaisuudessa yrityksiä ulkomaille eikä myöskään kykene houkuttelemaan ulkomailta pääkaupunkiseudulle lisää yrityksiä. Monet tekijät puoltavat myös tätä kehityssuuntausta. Toteutuessaan tämä kehityskulku puolestaan vähentää tulevaisuuden toimitilakysyntää pääkaupunkiseudulla, mikä näkyy konkreettisesti tyhjiä toimitilojen määrissä. Tulevaisuudessa sijoittumiskilpailun tiukentuessa toimitilamarkkinoiden osapuolet joutuvat mahdollisesti yhdistämään voimansa houkutelakseen yrityksiä pääkaupunkiseudulle. Tällöin voidaan pyrkiä vaikuttamaan myös siihen, minkälaisia yrityksiä pääkaupunkiseudulle sijoittuu panostamalla nimenomaan haluttujen yritysten arvostamiin sijaintikriteereihin.



Kuva 15: Toimintojen globaalista sijoittamisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset.

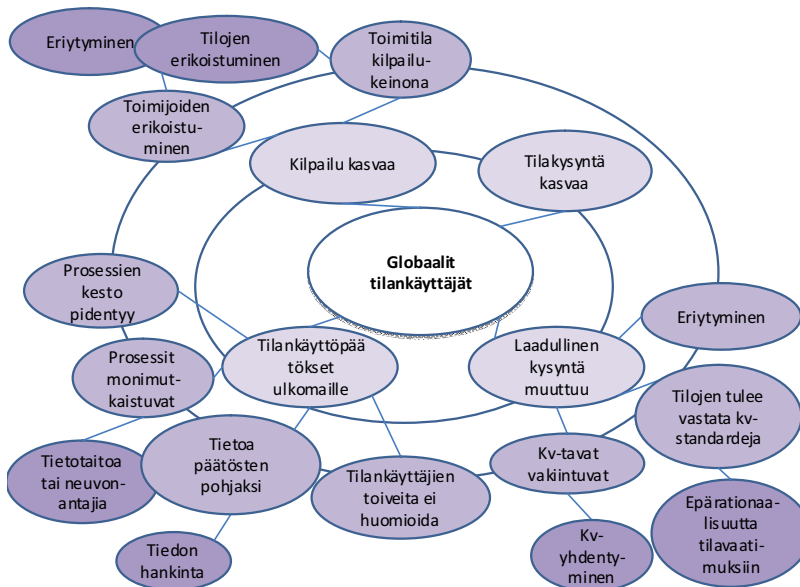
4.1.2 Globaalit tilankäyttäjät

Tilankäyttäjäyritykset ovat kansainvälistyneet pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla (ks. kuva 16). Mikäli kansainvälisten tilankäyttäjäyritysten tulo pääkaupunkiseudulle jatkuu tulevaisuudessa, yritysten välinen kilpailu kasvaa edelleen. Tämä näkyy erityisesti kaupan- ja palvelualan toimijoiden keskuudessa, mikäli niiden tulo Suomeen jatkuu myös tulevaisuudessa voimakkaana (vrt. luku 3.1.2). Kasvava kilpailu johtaa tilankäyttäjien erikoistumiseen. Tämä puolestaan vaikuttaa tiloille asetettaviin vaatimuksiin ja johtaa tilojen erikoistumiseen ja eriytymiseen. Tiukentuneen kilpailun myötä toimitilasta voi tulla aiempaa voimakkaampi kilpailukeino esimerkiksi erottua kilpailijoista, viestiä houkuttelevas-

ta imagosta tai minimoida syntyviä kustannuksia. Myös tämä johtaa tilojen erikoistumiseen ja eriytymiseen. Ennen kaikkea toimijoiden lisääntyminen konkreetisoituu pääkaupunkiseudulla tilakysynnän kasvuna.

Määrällisen kysynnän lisäksi ulkomaiset toimijat vaikuttavat myös pääkaupunkiseudun tulevaisuuden laadulliseen toimitilakysyntään. Tähän mennessä kansainväliset tilankäyttäjät ovat tuoneet markkinoille joitain omia toimintatapoja, mutta pääosin ne ovat tyytyneet sopeutumaan pääkaupunkiseudulla entuudestaan vallinneisiin käytäntöihin. Tulevaisuudessa yritysten oimistusrakenteen kansainvälistyessä edelleen ja uusien kansainvälisten yritysten sijoittuessa pääkaupunkiseudulle myös tilankäyttöön liittyvät toimintatavat tulevat muuttumaan nykyistä voimakkaammin ja kansainväliset toimintatavat vakiintuvat. Esimerkiksi monessa eri maassa toimivat yritykset vaativat kasvavassa määrin yhteneviä toimitilakäytäntöjä kaikissa sijaintimaissaan. Tällöin tulevaisuudessa toimitilan houkuttelevuuteen tulee vaikuttamaan sen kyky vastata yleisiä kansainvälisiä standardeja niin toimitilan laadun kuin sen hallinnoinninkin osalta. Kansainväliset yritykset edellyttävät kaikkien toimitilojen olevan esimerkiksi tietyn ympäristöluokituksen omaavia tai tietyt turvallisuuskriteerit täyttäviä. Kaikki kansainvälisten yritysten asettamista tilakriteereistä eivät ole soveltuvia tai välttämättä järkeviä pääkaupunkiseudulla vallitseviin olosuhteisiin, mutta siitä huolimatta niitä tullaan edellyttämään.

Tilankäyttäjien kansainvälistymisen myötä tilankäyttöön liittyvä päätöksenteko siirtyy kasvavassa määrin kauemmaksi varsinaisesta tilankäyttäjistä esimerkiksi ulkomaille emoyhtiöön tehtäväksi. Tämä tulee tulevaisuudessa edelleen ajallisesti pidentämään ja monimutkaistamaan esimerkiksi tilanvuokrausprosesseja. Tämä edellyttää kasvavassa määrin yrityksissä erityishuomiota ja -osaamista sekä ulkopuolisten neuvonantajien käyttöä. Tiloja käyttävien paikallisten toimijoiden toimitilatoiveisiin kiinnitetään kehityksen seurauksena aiempaa vähemmän huomiota. Omakohtaisen tiedon puuttuessa ulkomaille toimitilapäätöksiä tekevät toimijat tulevat päätöksentekonsa tueksi tarvitsemaan kasvavassa määrin tietoa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista ja toimitilakohteista. Tulevaisuuden toimitilamarkkinoiden tuleekin olla varautunut tällaisen tiedon hankkimiseen. Myös tässä käytetään apuna neuvonantajia.



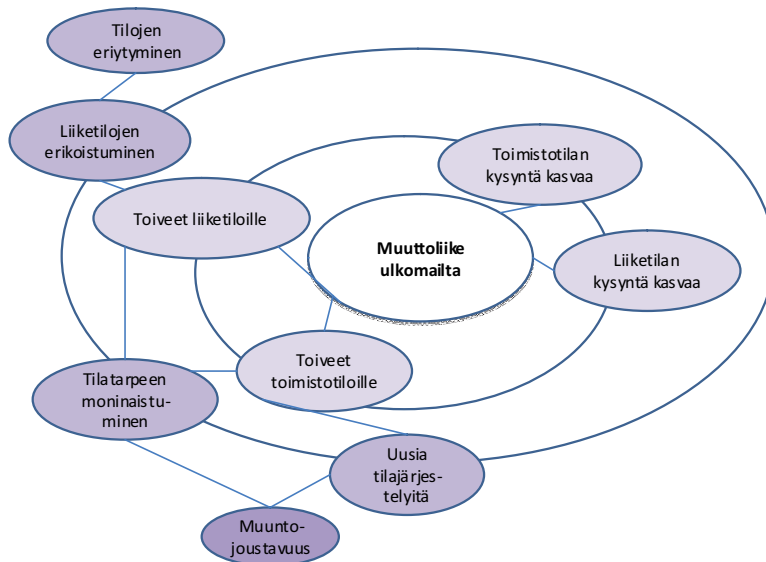
Kuva 16: Globaaleista tilankäyttäjistä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.1.3 Muuttoliike ulkomailta

Tulevaisuudessa yritysten ohella pääkaupunkiseudulle muuttaa ulkomailta myös ihmisiä (Kunnan viranomaiset 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008) (ks. kuva 17). Ihmiset muuttavat globaalisti työmahdollisuuksien ja mielenkiinnon perässä. Toisaalta elinmahdollisuuksien ja turvallisuustilanteiden merkittävä heikkeneminen ja erilaiset luonnonkatastrofit voivat saada myös suuria ihmismassoja tulevaisuudessa liikkeelle. Ulkomaalaiset vaikuttavat pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilakysyntään. Työskennellessään toimitiloissa ulkomaiset työntekijät turvaavat tulevaisuuden määrällistä toimitilatilaa kysyntää, mutta samalla he myös vaikuttavat toimitilojen laadulliseen kysyntään pääkaupunkiseudulla. Toimijat asettavat esimerkiksi kansallisuudestaan, uskonnostaan ja kulttuuritaustastaan johtuen toimitiloille hyvin erilaisia tavoitteita ja toiveita (esim. Gan & Lindholm 2009; Hewidy 2008). Tämän johdosta pääkaupunkiseudun toimitiloihin kohdistuvat tilatarpeet moninaistuvat ja toimitiloissa joudutaan tekemään erilaisia tilajärjestelyitä erityistilojen tarjoamista varten. Tulevaisuuden toimitiloissa tarvitaan tiloja esimerkiksi uskonnon harjoittamista tai eri sukupuolia varten. Toimitilojen toivotaan olevan ennen kaikkea muuntojoustavia, sillä joustavuuden uskotaan olevan apuna näitä tarpeita täytettäessä.

Kuten sanottu, ulkomaalaiset maahanmuuttajat voivat toimia tulevaisuuden toimitiloissa työntekijöinä ja vaikuttamaan tätä kautta toimitilakysyntää kasvattavasti. Toimivatpa tulevaisuudessa ulkomailta tulevat ihmiset työvoimana toimitiloissa tai ei, voidaan heidät joka tapauksessa laskea kuuluvaksi pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kuluttajapotentiaaliin. Kuluttajien määrän kasvu lisää ensinnäkin liiketilan tarvetta, mutta myös vaikuttaa liiketilojen laadulliseen kysyntään. Ulkomaiset kuluttajat asettavat työtilojen tavoin myös liiketiloille omia toiveitaan esimerkiksi liiketilojen ominaisuuksiin, aukioloon, sijaintiin, asiakaspalveluun, tarjottaviin palvelu- ja tuotevalikoimiin liittyen. Nämä voivat olla erilaisia kuin kotimaisten asiakkaiden aikaisemmin tiloilta edellyttämät toiveet. Ulkomaisten kuluttajien määrän kasvaessa tulevaisuudessa liikkeet ja sitä myötä liiketilat erikoistuvat ulkomaisiin kuluttajiin ja heidän toiveisiinsa. Tämä eriyttää niin liiketilaa käyttäviä yrityksiä kuin itse liiketilojakin toisistaan.

Ulkomaisten työntekijöiden ja kuluttajien luonne vaikuttaa tulevaisuudessa toimitilakysynnän laatuun erityisen voimakkaasti, jos ulkomaisten työntekijöiden asema yrityksille arvokkaana resurssina tulevaisuudessa korostuu ja ulkomaiset kuluttajat koetaan pääkaupunkiseudulla kaupan piirissä erityisen houkuttelevana kuluttajaryhmänä. Pääkaupunkiseudulla työvoima ja kuluttajat voivat eriytyä toisistaan tulevaisuudessa myös kansainvälistymisen seurauksena. Tämä kehitysuuntaus voi näkyä pääkaupunkiseudulla siten, että tulevaisuudessa yritykset ovat valmiita ottamaan hyvinkin tarkasti huomioon tiettyjen työntekijöiden ja kuluttajien toiveita esimerkiksi toimitiloihin liittyen, kun taas osa työvoimasta ja kuluttajista on pelkkää massaa vailla oikeuksia toiveidensa huomioimiseen. Tällä hetkellä työvoiman eriytyminen oman maan sisällä ei ole yhtä voimakasta kuin esimerkiksi eri maiden välillä. Tulevaisuudessa eriytyminen voimistuu jopa oman maan sisällä.



Kuva 17: Ulkomaisesta muuttoliikkeestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.1.4 Kiinteistösijoittamisen globalisaatio

Ulkomaisia kiinteistösijoittajia on tullut Suomeen ja vastaavasti myös kotimaiset sijoittajat ovat sijoittaneet ulkomaille (ks. esim. Kotimaiset sijoittajat 2008; KTI 2009b) (ks. kuva 18). Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden arvioidaan muuttuneen pysyvästi globaaliksi (Kotimaiset sijoittajat 2008). Tämä tarkoittaa, että myös tulevaisuudessa ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat osa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoita. Osa ulkomaisista sijoittajista lähtee markkinoilta pois ja uusia sijoittajia tulee tilalle, mutta kaiken kaikkiaan ulkomaiset sijoittajat kuuluvat olennaisena osana pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoita myös tulevaisuudessa. Kansainvälisten sijoittajien tulo pääkaupunkiseudulle on lisännyt markkinoiden aktiivisuutta ja toisaalta tiukentanut kaupankäyntiä. Myös tulevaisuudessa ulkomaiset sijoittajat lisäävät kilpailua. Tällöin pääkaupunkiseudulla toimivat sijoittajat joutuvat pysymään aktiivisina ja kehittämään tulevaisuudessa uusia sijoitusstrategioita. Sijoittajat esimerkiksi erikoistuvat omiin erityisaloihinsa. Tällaisessa tilanteessa aiemmin epähoukuttelevina koetut toimitilakohteet saavat osakseen uudenlaista sijoituskysyntää. Tulevaisuudessa myös erilaiset yhteistyökuviot esimerkiksi ulkomaisien ja kotimaisten sijoittajien välillä lisääntyvät. Ulkomaiset toimijat houkuttelevat uusia toimijoita pääkaupunkiseudun markkinoille pitäessään yllä markkinoiden aktiivisuutta.

Kansainväliset sijoittajat toivat pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille uudet kansainväliset kaupankäyntitavat. Tulevaisuudessa markkinoiden kansainvälistymisen jatkuessa kansainväliset toimintatavat vakiinnuttavat asemaansa edelleen pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla. Tämä tarkoittaa myös tulevaisuudessa kaupankäyntiprosesseihin kuuluvia laajoja selvitysmenettelyjä ja systemaattista tiedon keruuta. Tämä puolestaan lisää erityisosaamisen ja neuvonantajien kysyntää tulevaisuudessa. Markkinakäytäntöjen ja -prosessien monimutkaistuminen tietomäärien lisääntyessä jatkuvasti tekee omalta osaltaan toimijat aiempaa riippuvaisemmiksi kunkin erityisalan osaajista (vrt. esim. due diligence -prosessi). Kansainvälisten toimijoiden käyttäessä neuvonantajia kansainvälisten toimintatapojen mukaisesti, myös kotimaisilla toimijoilla on kasvava tarve turvata oma asemansa ja kääntyä vastaavasti omien neuvonantajien puoleen.

Neuvonantajien merkityksen ohella toinen konkreettinen seuraus toimitilamarkkinoiden kansainvälistymisen jatkumisesta on englannin kielen aseman vahvistuminen kaupankäyntikielenä. Englanninkielen käyttö ja termien eri merkitys eri maissa voivat aiheuttaa erilaisia väärinkäsityksiä (Kivilahti et al. 2008, s. 8; Niemi 2011). Tämä puolestaan lisää tiedon merkitystä ja terminologioiden yhdentämisen tarvetta. Kansainväliset toimijat tuovat tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulle myös uusia, tällä hetkellä pääkaupunkiseudun markkinoille vielä vieraita toimintatapoja. Kansainvälistymisen myötä toimintatapojen yhdentyminen maiden välillä jatkuu tulevaisuudessa. Tämä puolestaan helpottaa uusien toimijoiden tuloa pääkaupunkiseudulle ja vastaavasti suomalaisten toimijoiden menoa ulkomaille. (Falkenbach & Toivonen 2010.)

Markkinoiden globalisoituessa markkinoilta löytyy kasvavassa määrin toimijoita, jotka eivät itse omakohtaisesti tunne markkinoita, joilla haluavat toimia. Tällaisessa tilanteessa toimijat kääntyvät tulevaisuudessa kasvavassa määrin yhteistyökumppanin puoleen, joka auttaa heitä ymmärtämään uusia olosuhteita. Toisaalta on mahdollista, että neuvonantopalvelujen tarve tulee tulevaisuudessa päinvastoin vähemmän pääkaupunkiseudun markkinoiden tullessa ulkomaisille toimijoille aiempaa tutummaksi ja kansainvälisten toimintatapojen yleistyessä (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Kansainvälisten toimijoiden ja toimintatapojen tultua tutuiksi myös kotimaiset sijoittajat sijoittavat tulevaisuudessa kasvavassa määrin pääkaupunkiseudun sijaan ulkomaille. Kehitys vähentää pääkaupunkiseudulle kohdistunutta sijoituskysyntää, mutta toisaalta lisää erityisosaamisen ja neuvonantajien tarvetta sekä erilaisia kumppanuussuhteita.

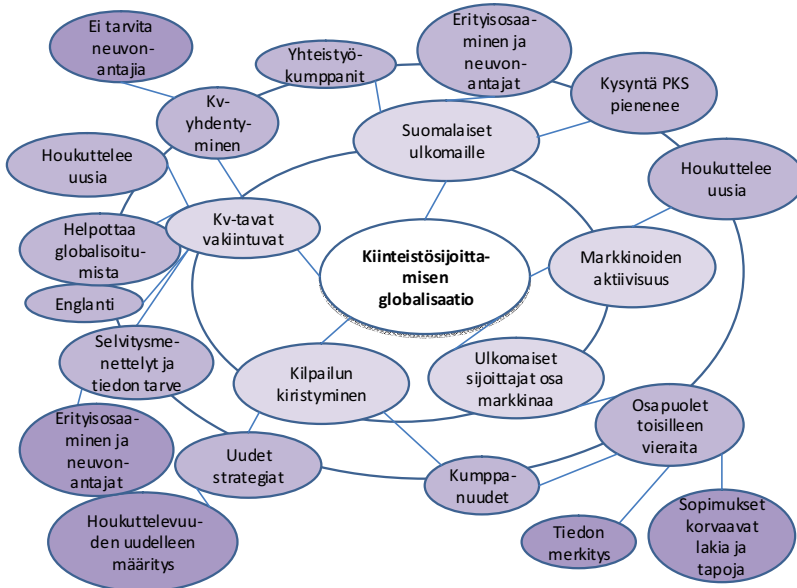
Ulkomaiset sijoittajat ovat tulevaisuudessa vakituksia pääkaupunkiseudun toimijoita ja tällä tavalla tuttuja muille markkinatoimijoille. Pääkaupunkiseudulla toimivien ulkomaisten sijoittajien keskuudessa voi kuitenkin tapahtua myös vaihtuvuutta siten, että käytännössä kauppaa käydään aina keskenään tuntemattomien toimijoiden kesken. Tämä tarkoittaa sitä, että itse kiinteistösijoituskohteesta tullaan tulevaisuudessa tarvitsemaan ja hankkimaan kasvavassa määrin luotettavaa informaatiota. Tällöin tietoa tullaan tarkastelemaan hyvin tarkasti pelkkien myyntipuheiden ja kuulopuheiden sijaan. Myös erilaisten kumppanuussuhteiden merkitys korostuu tällaisessa tilanteessa.

Toimintaympäristössä havaittu ilmiö kaupankäynnissä tarvittavan informaation määrän kasvusta ja toimintatapojen ammattimaistumisesta voi olla seurausta toimijoiden keskinäisen luottamuksen muuttumisesta ja toisaalta luottamuksen puutteesta paikallisia sääntöjä kohtaan. Ulkomaiset sijoittajat haluavat kirjata kauppasopimuksiin esimerkiksi myyjän ja ostajan vastuuseen liittyviä asioita, joita ei perinteisesti ole kotimaisten toimijoiden välisissä kaupoissa nähty aiheelliseksi. Kotimaisten toimijoiden näkemyksen mukaan kyseessä olevat asiat on jo Suomen lainsäädännössä selvästi ilmaistu ja ne ovat tämän vuoksi itsestään selvästi voimassa ja pätevät myös kulloinkin kyseessä olevassa kaupassa. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Kauppakirjoissa on suljettu pois esimerkiksi maakaaren ja kauppakaaren sisältämiä säännöksiä myyjän vastuusta (Niemi 2011). Pääkaupunkiseudulla toimivat ulkomaalaiset toimijat eivät välttämättä luota täysin suomalaisiin toimijoihin, toimintatapoihin ja toimintaa säatelevään lainsäädäntöön. Toisaalta on myös mahdollista, että he eivät ylipäänsä tunne niitä kovin hyvin. Voi myös olla, että ulkomaisten toimijoiden on vain yksinkertaisesti omien toimintasääntöjensä mukaan pakko toimia tietyllä tavalla. Esimerkiksi rahoittajat voivat vaatia tietynsisältöisiä kauppakirjoja (Niemi 2011). Jos kansainväliset sijoittajat ovat esimerkiksi edellyttävät kaikissa toimintamaissaan yhtenäisiä toimintatapoja, ei Suomi voine olla poikkeus. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Mikäli tulevaisuudessa kehitys jatkuu samansuuntaisena, toimijoiden keskenään tekemät sopimukset tulevat jossakin määrin korvaamaan sitä merkitystä, joka aiem-

min toimintaa säätelevällä lainsäädännöllä on ollut. Suomen lainsäädäntö antaa kaupan osapuolille monilta osin vapaat kädet itse sopia kaupan ehdoista, mutta oikeustoimilain ja pakottavan lainsäädännön edellytykset tulee kuitenkin huomioida. Esimerkiksi maakaassa on asetettu kiinteistökaupan pätevyydelle ja myyjän vastuulle joitakin pakottavia säädöksiä, joita ei voida keskinäisillä sopimuksilla kumota. (Niemi 2011.)

Mielenkiintoinen tulevaisuuden toimitilamarkkinoihin liittyvä kysymys on myös se, voiko globalisaatio vähentää omakohtaisen paikallistuntemuksen merkitystä. Onko tulevaisuudessa toisin sanoen enää tarvetta olla markkinoilla fyysisesti läsnä? On mahdollista, että ulkomaisten toimijoiden on tulevaisuudessa edelleen vaikeampi sijoittaa Suomeen verrattuna suomalaisiin kollegoihinsa, jotka tuntevat omat markkinansa omakohtaisesti. Sama asia koskee toisaalta myös ulkomaille aikovia suomalaisia kiinteistösijoittajia. Vaikka globalisaatio yhdentää markkinoita, eri maiden markkinat eivät koskaan voi olla keskenään täysin homogeenisiä. Toimitilat ovat itse elementteinä hyvin heterogeenisiä ja paikallisiin olosuhteisiinsa vahvasti sidottuja. Lisäksi toimitilamarkkinoihin vaikuttavat hyvin monet varsinaisten toimitilamarkkinoiden ulkopuoliset asiat, joita markkinoita tuntematon sijoittaja ei välttämättä osaa huomioida. Kansainvälinen yhdentyminen ei ole toistaiseksi edennyt kaikkiin maihin. Tämä tarkoittaa sitä, että toimijat kohtaavat myös tulevaisuudessa uusia markkinoita, joilla on käytössä omat paikalliset tapansa.

Tietomäärien lisääntyminen ja tiedon saatavuuden helpottuminen auttavat tulevaisuudessa sijoittajia sijoittamaan myös uusille ja heille vieraille alueille. Toisaalta tietomäärien lisääntyminen ja analyysien monimutkaistuminen johtavat siihen, että toimijoiden ei ole enää esimerkiksi taloudellisesti kannattavaa hankkia kaikkea saatavissa olevaa tietoa itse. Työhön on järkevämpää käyttää ulkopuolista ja juuri tiettyihin markkinoihin erikoistunutta työvoimaa. Myös tässä valossa tarkasteltuna paikallistuntemus näyttäyty olennaisena myös tulevaisuudessa. Se puolestaan on omiaan lisäämään erilaisten asiantuntijoiden ja kumppanuussuhteiden merkitystä ja toimijoiden keskinäistä verkottumista.



Kuva 18: Kiinteistösijoittamisen globalisaatiosta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.1.5 Epäsuora sijoittaminen lisäänty

Tulevaisuuden uskotaan tuovan Suomen kiinteistömarkkinoille lisää uusia sijoitusinstrumentteja, rahoitusratkaisuja ja yhteistyörakenteita (Kotimaiset sijoittajat 2008; Ulkomaiset sijoittajat 2008). On sanottu, että yksi merkittävimpiä kiinteistösijoittamisen kansainvälistymisen vaikutuksia kiinteistömarkkinoilla on ollut epäsuoran sijoittamisen kasvu (Hiltunen et al. 2005, s. 14). Tulevaisuudessa epäsuoran sijoittamisen uskotaan kohdistuvan kotimaisten sijoittajien toimesta kasvavassa määrin kotimaan ohella erityisesti ulkomaihin (ks. kuva 19). Kotimaiset sijoittajat aikovat tehdä tulevaisuudessa ulkomaiset sijoituksensa nimenomaisesti epäsuoriin sijoituskohteisiin. Suorat ulkomaiset sijoitukset nähdään mahdollisena vain siinä tapauksessa, jos kotimaisilla toimijoilla on mahdollisuuksia sijoittaa omaa henkilöstöään sijoituksensa kohdemaahan. Oman organisaation läsnäolo sijoituksen kohdemaassa nähdään ensiarvoisen tärkeänä kriteerinä ulkomaisia sijoituksia mietittäessä. (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Myös osa ulkomaisista sijoittajista näkee oman organisaation läsnäolon sijoituksen kohdemaassa välttämättömänä (Ulkomaiset sijoittajat 2008; ks. myös KTI 2009b, s. 26).

Kotimaisten sijoittajien sijoittaessa kasvavassa määrin tulevaisuudessa ulkomaille epäsuoriin instrumentteihin, pienenee sijoittajien tekemä kotimaahan kohdistunut sijoituskysyntä. Epäsuoran sijoittamisen kasvu vähentää myös sijoittajien tekemiä suoria sijoituksia pääkaupunkiseudulla kysynnän kohdistuessa epäsuoriin sijoituskohteisiin. Epäsuoran sijoittamisen kysynnän lisääntyminen on puolestaan omiaan kasvattamaan epäsuorien sijoitusmahdollisuuksien tarjontaa. Markkinoilla voidaan nähdä suorien sijoitusten kysyntäpiikkejä. Uudenlaisia epäsuoria sijoitusinstrumentteja kehitetään, mikä mahdollistaa uusien toimijoiden osallistumisen toimitilasijoittamiseen. Esimerkiksi tavalliset kuluttajat ryhtyvät tekemään epäsuoria sijoituksia, mikä luo uusia vaatimuksia sijoitusinstrumenteille. Esimerkiksi läpinäkyvyysvaatimuksia joudutaan tarkastelemaan kuluttajasuojan valossa.

Epäsuorien sijoitusten myötä kiinteistösijoitukset arvopaperistuvat ja fyysisen toimitilan merkitys pienenee. Suoria sijoituksia ryhtyvät tekemään siihen erikoistuneet tahot. Sijoittaminen toimitiloihin yksinkertaistuu ja tulee mahdolliseksi yhä useammalle epäsuorien instrumenttien kautta. Epäsuorat kiinteistösijoitukset eivät esimerkiksi edellytä kiinteistöjen teknisten ominaisuuksien tietämystä tai vuokralaishallinnasta huolehtimista. Sijoituksiin pääsee mukaan myös pienemmillä pääomilla. Myös epäsuorien sijoitusten poistumisriski koetaan suoria sijoituksia pienemmäksi. (vrt. esim. Hoesli & MacGregor 2000.) Kehitys on omiaan lisäämään uusien sijoittajien tuloa markkinoille. Uudet sijoittajat ovat sekä uusia epäammattimaisia sijoittajia että ulkomailta tulevia sijoittajia, joiden on helpompi tehdä vieraille markkinoille epäsuoria kuin suoria sijoituksia edellä mainituista syistä johtuen.

Vaikka epäsuora sijoittaminen tekee kiinteistösijoittamisesta aiempaa helpompaa epäsuoralle sijoittajalle, vaatii suorien sijoitusten tekeminen edelleen epäsuorilta sijoitusinstrumenteilta itseltään tietotaitoa. Suoria sijoituksia ryhtyvät hoitamaan osaavat ja tähän erikoistuneet tahot. Kiinteistösijoitusten arvopaperistumisen seurauksena sijoituksista tulee myös osakemarkkinoista ja talouden heilahduksista riippuvaisia.

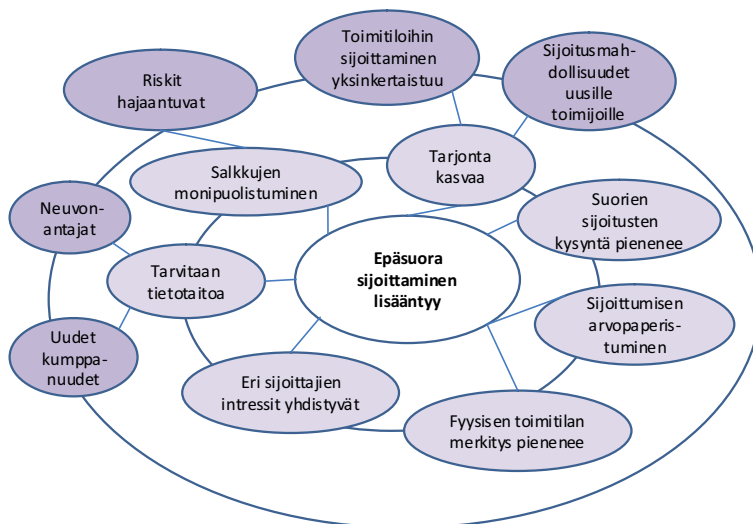
Epäsuorat sijoitukset eivät omaa samanlaista imagolatausta kuin suorat kiinteistösijoitukset, koska niissä sijoittaja omistaa osakkeita jonkin hyvin vahvasti fyysisen elementin sijaan. Näin ollen toimitilojen imagon merkitys pienenee ensimmäisen asteen sijoittajalle epäsuoran instrumentin kautta. Toisaalta epäsuorien sijoitusten lisääntyminen lisää tulevaisuudessa toimitilakiinteistöjen tarvetta

houkutella imagollaan suoria sijoituksia tekeviä epäsuoria kiinteistösisjoitusinstrumentteja.

Epäsuorien sijoitusten myötä sijoittajaketju pidentyy, kun sijoittajan ja fyysisen sijoituskohteen välille tulee sijoituksista vastaava yksikkö. Sijoittaja ei ole itse tietoinen ja tekemässä fyysisiä toimitiloja koskevia päätöksiä. (vrt. esim. Hoesli & MacGregor 2000.) Tämä vähentää sijoittajan vaikutusmahdollisuuksia. Sijoittaja on kasvavassa määrin riippuvainen sijoituksia hoitavasta tahosta. Tästä aiheutuu myös painetta pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden imagohallintaan tulevaisuudessa, kun sijoittajat ovat kytköksissä markkinoihin vain välillisesti. Esimerkiksi epäsuorien sijoitusten tuottojen laskiessa suorista sijoituksista vastuussa ollut taho on markkinoiden ja epäsuoran sijoituksen tehneen sijoittajan välillä oleva linkki, jonka tehtävänä on informoida tapahtuneesta. Mikäli informaatio hoidetaan huonosti, pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden maine kärsii. Tämä lisää tiedon tuotannon tarvetta pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla. Kehityksen seurauksena epäsuorat sijoittajat myös haluavat kasvavassa määrin tehdä epäsuorat sijoituksensa tulevaisuudessa tuttujen ja luotettavilta tuntuvien kumppaneiden kautta.

Epäsuorien sijoitusten kautta eri sijoittajatahojen intressit yhdistyvät, kun kiinteistöjen omistajina on useita eri tahoja. Epäsuorien sijoitusten kautta myös sijoittajien sijoitussalkut monipuolistuvat, mikä puolestaan hajauttaa niiden riskiä (vrt. esim. Hoesli & MacGregor 2000 s. 20). Kiinteistösisjoittajat pääsevät sijoittamaan esimerkiksi epäsuoran sijoittamisen kautta erikoiskohteisiin, joihin he eivät voisi muutoin tehdä sijoituksia. Tämä on omiaan lisäämään myös erikoiskohdeiden houkuttelevuutta sijoituskohteena.

Epäsuoran sijoittamisen lisääntyminen vähentää suoraan sijoittamiseen liittyvän tietotaidon merkitystä, mutta toisaalta lisää epäsuoraan sijoittamiseen liittyvän osaamisen merkitystä. Tämä näkyy erityisosaamisen ja neuvonantajien tarpeena sekä erilaisina kumppanuussuhteina. Toimitilamarkkinoilla myös kysytään ja tarjotaan kasvavassa määrin epäsuorien sijoitusten kannalta olennaista informaatiota.

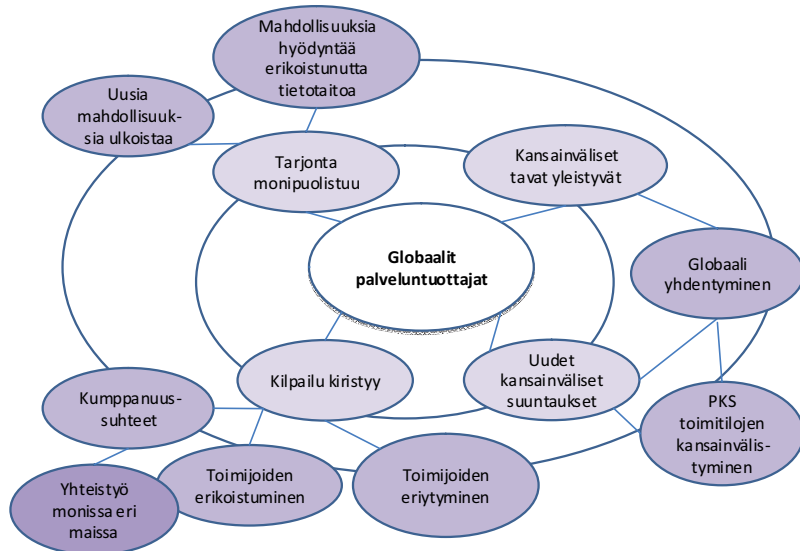


Kuva 19: Epäsuorasta sijoittamisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.1.6 Globaalit palveluntuottajat

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden palvelusektori on kansainvälistynyt nopeasti (ks. kuva 20). Tulevaisuudessa uusien palveluntuottajien tulo ulkomailta pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille on omiaan lisäämään palvelutarjonnan monipuolistumista. Myös palveluntuottajien välinen kilpailu kiristyy (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Palveluvalikoiman monipuolistuminen mahdollistaa pääkaupunkiseudun toimijoille aiempaa paremmat mahdollisuudet hyödyntää erikoistunutta tietotaitoa. Ne voivat esimerkiksi ulkoistaa joitakin toimitiloihin liittyviä toimintoja kasvavassa määrin oman yrityksen ulkopuolella suoritettaviksi.

Palveluntuottajien keskinäisen kilpailun kiristyminen näkyy pääkaupunkiseudulla palveluntuottajien erikoistumisena ja eriytymisenä toisistaan. Erityisen laadukkaat palveluntuottajat erottuvat joukosta ja heihin kohdistuva kysyntä lisääntyy (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Palveluntuottajien tavoitteena on myös kasvavassa määrin muodostaa erilaisia pysyviä kumppanuussuhteita asiakkaiden kanssa. Näiden kumppanuussuhteiden turvin ne voivat toimia useassa eri maassa. Näin ollen kansainvälisten palveluntuottajien tutuksi tuleminen edesauttaa myös pääkaupunkiseudun suomalaisten toimijoiden menoa ulkomaille tulevaisuudessa, koska he voivat turvautua siellä jo tutuksi tulleeseen kumppaniinsa. Kansainvälisesti toimivat palveluntuottajat muuttavat omalta osaltaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden toimintatapoja kansainvälisten käytäntöjen mukaisiksi. Samalla ne esittelevät uusia ulkomaisia käytäntöjä, jotka ovat vielä nykyisin pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tuntemattomia. Tätä kautta ulkomaiset palveluntuottajat yhdenmukaistavat eri maiden välisiä markkinakäytäntöjä tulevaisuudessa edelleen. Kehitys on omiaan kansainvälistämään myös pääkaupunkiseudun toimitilojen luonnetta (ks. luku 4.1.7).



Kuva 20: Ulkomaisen palveluntuottajien lisääntymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.1.7 Toimitilojen luonteen kansainvälistyminen

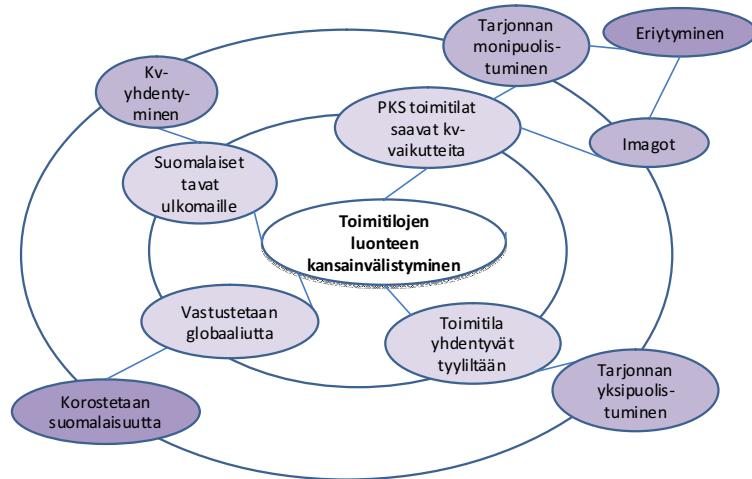
Globalisaatio näkyy uusien tapojen, aatteiden, ideoiden, muodin ja ilmiöiden rantaantumisenä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille (ks. kuva 21). Tämä vai-

kuttaa markkinakäytäntöjen ohella tulevaisuudessa sekä yksittäisten toimitilojen että kokonaisten toimitila-alueiden suunnitteluun. Tällöin myös pääkaupunkiseudun toimitilakohteet saavat osakseen ulkomaisia vivahteita. Ulkomaiset elementit monipuolistavat toimitilakiinteistöjä ja toisaalta edesauttavat niiden erottuvan imagon muodostumisessa. Kehitys on omiaan eriyttämään pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoita. Toisaalta on mahdollista, että eri maiden tyyli-suunnat yhtenäistyvät globaalisti siten, että on entistä vaikeampi sanoa, mikä toimitiloissa käytetty rakennetekniikka tai arkkitehtuurinen piirre on tyypillinen suomalainen elementti ja mikä puolestaan jonkun muun maalainen. Näin ollen on siis yhtäläillä mahdollista, että uudet kansainväliset ilmiöt joko lisäävät toimitilavaihtoehtojen monipuolisuutta tai vastaavasti kapea-alaisivat sitä globaalien yhdenmukaistumisen kautta.

Globaalien yhdentymisen rinnalla on myös mahdollista, että kansalliset elementit säilyttävät oman merkityksensä hyvin voimakkaana yhdentyvien tapojen rinnalla. Paikallisia perinteitä ja omaa kulttuuria ryhdytään jopa erityisesti vahvistamaan ja vastaavasti ulkomaisia vaikutteita vastustamaan. Onkin puhuttu yhtäaikaaisesti niin kansallisuusaatteen suosioista kuin myös kansainvälisestä integraatiosta. (Kotisalo et al. 2000, s. 36; Naisbit & Aburdene 1990, s. 115–116; Peltonen 1993, s. 213; Väyrynen 1999, s. 119.) Piirteitä halukkuudesta säilyttää kansallisia tapoja on nähty esimerkiksi ihmisten kulutustottumuksia tarkasteltaessa (Kotisalo et al. 2000, s. 36). Saksalainen vähittäistavaraketju Lidl joutui tekemään Suomessa sijaitsevien toimitilojensa kohdalla poikkeuksen ja vaihtamaan liikkeidensä kassapöydät sellaisiksi, joihin suomalaiset kuluttajat olivat tottuneet, vaikka monessa muussa maassa Lidl sai asiakkaat hyväksymään valitsemansa standardin. (ks. Vihma 2007.)

Näin ollen tulevaisuudessa ei voida täysin tuudittautua siihen, että myös pääkaupunkiseudulla kaikki toimintatavat toimitilamarkkinoilla tulevat olemaan globaalien käytäntöjen kanssa yhteneviä. Myöskään seuraamalla pääkaupunkiseutua edellä olevien maiden toimitiloja ja markkinakäytäntöjä ja -kehitystä, ei voida suoraan ja varmasti tietää, mitä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tulee tapahtumaan. Esimerkiksi toimitilojen toiminnallisesti hyväksi havaitut ominaisuudet voivat olla tekijöitä, joista suomalaiset eivät tule luopumaan saadakseen entistä heikomman, mutta globaalien standardin korvaajaksi.

Sen lisäksi, että globalisaatio tuo pääkaupunkiseudulle kansainvälisiä toimitilailmiöitä, se myös mahdollistaa suomalaisten ideoiden viemisen ulkomaille. Tulevaisuudessa jotkin suomalaiset ratkaisut kuten esimerkiksi tietyt toimitilojen ominaisuudet tai markkinakäytännöt otetaan käyttöön ulkomaille samalla tavalla kuin kansainvälisiä tapoja yleistyy Suomessa. Esimerkiksi toimitiloihin liittyvä ympäristövalveutuneisuus on asia, jota toivottaisiin Suomessa kehitettävän ja siitä saatua tietotaitoa vietävän ulkomaille (Junnila 2009). Myös tämä kehityssuuntaus vaikuttaisi globaalisti yhdentävästi.



Kuva 21: Toimitilojen luonteen kansainvälistymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.1.8 Globaali fyysinen liikkuvuus kasvaa

Globaalin liikkuvuuden lisääntyminen näkyy niin pääomien, tuotteiden, ideoiden kuin ihmistenkin kasvavana liikkuvuutena ja kanssakäymisenä eri maiden välillä. Toimintoja sijoitetaan aiempaa useammin globaalisti, kansainvälinen kanssakäyminen lisääntyy, toimijat verkottuvat ja liikkuminen yli rajojen yleistyy (ks. kuva 22). Lentämisen ollessa nopein tapa matkustaa globaalisti, on lentokentän saavutettavuus tulevaisuudessa entistä merkityksellisempi toimitilaominaisuus (Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007; Toimistotilankäyttäjät 2007). Tällä hetkellä näyttää siltä, että lentokenttäyhteydet ovat olennaisia vain joillekin tilankäyttäjäyrityksistä. Nämä yritykset haluavat sijaita nimenomaisesti lentokenttäalueella tai sen välittömässä, fyysisessä läheisyydessä yrityksen harjoittaman liiketoiminnan luonteesta johtuen (ks. mm. Kunnan viranomaiset 2007; Roiha-Muilu 2000, s. 97). Osalle yrityksistä on puolestaan riittänyt pelkästään se, että lentokenttä on kohtuullisesti saavutettavissa eikä välitöntä saavutettavuutta ole nähty toistaiseksi välttämättömyytenä (Kotimaiset sijoittajat 2008).

Globalisaatio on osoittautunut hyvin voimakkaaksi ja laaja-alaiseksi voimaksi, joka on jo tähän mennessä koskettanut monia. Tulevaisuudessa kilpailun kasvaessa yhä harvemmat toimijat pystyvät välttämään tarpeen globalisoitua tavalla tai toisella. Mikäli globaali toimintojen hajauttaminen, verkottuminen ja liikkuminen lisääntyvät, tulee yrityksiä, joille lentokentän saavutettavuus on tärkeää, olemaan tulevaisuudessa yhä enemmän. Suomen hyvät lentoyhteydet esimerkiksi Aasiaan ja sijainti globaalina keskipisteenä nähdään mahdollisuutena, jonka hyödyntävät tulevaisuudessa kotimaisten toimijoiden lisäksi esimerkiksi kansainvälisten yritysten pääkonttorit etsiessään maantieteellisesti erinomaista sijoittumispaikkaa yritykselleen (Kotimaiset sijoittajat 2008).

Mikäli lentokentän merkitys korostuu tulevaisuudessa, heikkenee kaukana lentokentältä olevien toimitilakiinteistöjen kysyntä ja toimitiloja jää tyhjiksi keskeisiltäkin paikoilta. Vastaavasti kysyntä keskittyy kasvavassa määrin nimenomaan lentokentän läheisille toimitila-alueille tai sijaintiin, josta on hyvät liikenneyhteydet lentokentälle. Kehitys on omiaan järjestelemään uudelleen toimitilakiinteistö-

jen houkuttelevuutta. Pääkaupunkiseudulle suunniteltu Marjarata tulee järjestelmään uudelleen toimitila-alueiden lentokentän saavutettavuutta. Ratayhteys liittyy uusia, tällä hetkellä lentokentän saavutettavuuteen nähden epäedullisesti sijaitsevia toimitila-alueita tehokkaasti lentokentän yhteyteen. (Kunnan viranomaiset 2007; ks. myös Ovasainen 2007, s. 2.) Tulevaisuuden toimijat sijoittuvat rakennettavan radan läheisyyteen. Myös tässä yhteydessä voidaan nähdä, kuinka voimakkaasti toimitilat ovat riippuvaisia julkisista hankkeista.

Globaalin liikkuvuuden lisääntyminen tulee näkymään tulevaisuuden toimitiloissa myös siten, että niissä vieraillee kasvavassa määrin ulkomaisia vierailijoita. Tämä tarkoittaa sitä, että toimitiloissa tulee varata erilaisia tapaamistiloja ja samalla ottaa huomioon myös erityiset, ulkomaisten tilankäyttäjien asettamat tilatointeet (ks. lisää luku 4.1.3). Globaalisti liikkuvia työntekijöitä varten toimitiloihin tulee myös varata vapaita työskentelytiloja sekä erinäisiä erikoistiloja esimerkiksi matkustajien lepäämistä ja siistiytymistä varten. Tämä on omiaan lisäämään toimitilan tarvetta kokonaisuudessaan.

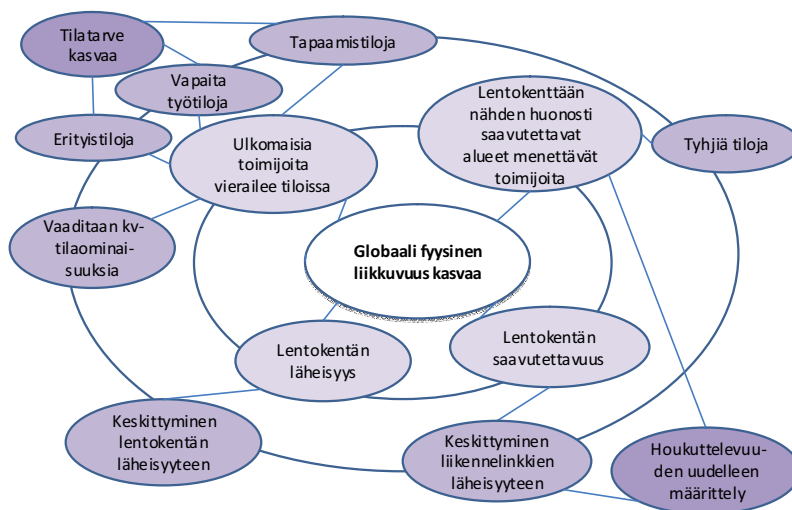
Lentokenttäyhteyden merkityksen kasvu näyttäytyy pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla erityisesti toimistokiinteistöjen kohdalla. Lentokentän saavutettavuuden merkitys ei ilmene liiketilojen kohdalla, ellei kyse ole erityisesti lentokentällä sijaitsevista liiketiloista. On kuitenkin mahdollista, että jos lentoliikenne kasvaa merkittävästi ja lentokentällä vietetään yhä enemmän aikaa, myös lentokenttien läheisyyteen kasvaa tulevaisuudessa merkittäviä ostos- ja viihdekeskittymiä. Näiden keskittymien kehittyessä ihmiset voivat matkustaa viettämään aikaa nimenomaisesti juuri näihin keskittymiin eikä esimerkiksi kaupunkien keskustaan tarvitse matkustaa enää lainkaan. Tästä ei kuitenkaan näy Suomen toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä mitään voimakkaita merkkejä.

Toisaalta toimintaympäristössä on nähtävissä myös tekijöitä, jotka voivat rajoittaa lentoliikenteen kasvua ja vähentää tulevaisuudessa lentoliikenteen merkitystä esimerkiksi yrityksille. Ensinnäkin on mahdollista, että lentoliikenteeseen tullaan suhtautumaan kasvavassa määrin negatiivisesti sen aiheuttaman ympäristökuorman vuoksi (Glenn & Gordon 2007, s. 4; Kotimaiset sijoittajat 2008). Lentäminen on jo nykyisin saanut huomiota saastuttavuudellaan. Yritykset esimerkiksi hyvittävät lentämisestä aiheutuvia ympäristövaikutuksia tai ovat kieltäneet lentämisen kokonaan. Kasvava ympäristöpaine voisi tulevaisuudessa johtaa nykyistä aktiivisempaan työmatkalentämisen rajoittamiseen. (Hiltunen 2007b.)

Toiseksi tiukan suhdannetilanteen on havaittu vaikuttaneen siihen, että yritykset ovat vähentäneet lentomat kustamista sen aiheuttamien korkeiden kustannusten vuoksi ja korvanneet niitä mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi videoneuvottelujen avulla (vrt. Yle Uutiset 2009c). Suhdannetilanteen parantuessa on mahdollista, että yritykset eivät palaa käyttämään lentoliikennettä, vaan jatkavat esimerkiksi etäyhteyksien avulla yhteydenpitoa sen kerran opittuaan ja kustannusvaikutukset huomattuaan. Myös etäyhteyksien kehittyminen voi vähentää tarvetta globaaliin fyysiseen liikkumiseen tulevaisuudessa.

Myös turvallisuustilanteen merkittävä heikkeneminen ja esimerkiksi lentokoneisiin kohdistuneiden terroristihyökkäysten merkittävä lisääntyminen voivat vähentää lentomat kailua. Turvallisuusuhka voi tulevaisuudessa olla paljon nykyistä varteenotettavampi syy välttää lentomat kustamista. Toisaalta on myös mahdollista, että Suomi voi menettää asemansa globaalin lentoliikenteen keskipisteenä tulevaisuudessa myös toisten alueiden ja lentokenttien havitellessa samanlaista asemaa (vrt. Dobrowolski 2008). Näin ollen on olemassa riski, että Suomen sijainti voi tulevaisuuden globaalissa maailmassa näyttäytyä hyvin keskeisen sijainnin sijaan myös hyvin syrjäisenä (Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viran-

omaiset 2007). Tämä voi olla Suomen toimitilamarkkinoiden kannalta hyvin epätoivottavana pidettävä kehityssuunta.



Kuva 22: Globaalista fyysisestä liikkuvuudesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.2 Toiminnan optimointi

Seuraavaksi tarkastellaan toiminnan optimointi -luokan muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoille pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat: toimitilakustannusten leikkaus, työnteon tuottavuuden parantaminen, toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä, toimintojen erikoistuminen ja ulkoistaminen jatkuu ja ajankäytön optimointi liiketilassa. Työnteon tuottavuuden parantaminen on myös muutosvoima, joka liittyy olennaisesti toiminnan optimointiin. Kyseistä muutosvoimaa tarkastellaan luvussa 4.2.2.

4.2.1 Toimitilakustannusten leikkaus

Toimijat pyrkivät optimoimaan liiketoimintaansa ja toiminnasta syntyvät kustannukset pyritään minimoimaan tulevaisuudessa parhaalla mahdollisella tavalla. Toimitilat on huomattu merkittäväksi keinoksi, jonka avulla voidaan vaikuttaa yritykselle syntyviin kustannuksiin (ks. kuva 23). On mahdollista, että toimitilojen tehostamiskehitys ruokkii tulevaisuudessa itse itseään. Kun toimitilojen kustannusvaikutus yrityksen tulokseen on kerran huomattu, näyttää epätodennäköiseltä, että tulevaisuudessa toimitilakustannuksiin ei enää kohdistuisi kontrollointipaineita (mm. Liiketilankäyttäjät 2007; Toimistotilankäyttäjät 2007; Wolody 2006, s. 2). Pikemminkin näyttää uskottavalta, että tulevaisuudessa toimitiloihin tulee kohdistumaan edelleen voimakkaita tehostamispaineita niin kustannusten kontrolloimisen ja minimoimisen kannalta kuin tilankäytön tehokkuuden kannalta katsottuna. Yrityksen omistamat toimitilat sitovat pääomia, joiden toivotaan olevan mieluummin yrityksen ydinliiketoiminnan käytettävissä. Pääkaupunki-seudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla yritykset pyrkivät löytämään kasvavassa määrin tilankäyttömuotoja, jotka sitovat yritystä mahdollisimman vähän.

Näyttää siltä, että erityisesti tilan omistuksen ulkoistaminen voi olla tulevaisuudessa entistä houkuttelevampi vaihtoehto vaikuttaa toimitiloista aiheutuviin kustannuksiin (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007). Vuokratilat vastaavat kahteen tilankäyttäjien asettamaan tavoitteeseen: ne sitovat sekä taloudellisesti että joustavuutta ajatellen omistustiloja vähemmän (Toimistotilankäyttäjät 2007; ks. myös Heikkilä et al. 2000, s. 39). Vuokratilojen joustavuus voi tosin kärsiä sekin vuokrasopimusten muodostuessa pitkiksi. Tilojen vuokraaminen mahdollisimman lyhyillä vuokrasopimuksilla on tilankäyttäjien kannalta todennäköisin keino voida säädellä tilan määrää joustavasti ja pitää tilamäärä aina ajantasaisena (McBlaine & Vrkic 2006, s. 6–7; Heikkilä et al. 2000, s. 6 & 37; Toimistotilankäyttäjät 2007). Etenkin tuki- ja oheistoimintojen tiloihin on arvioitu haluttavan sitoutua vain lyhyiksi jaksoiksi kerrallaan. Toimistohotellien ja businessparkien suosion uskotaan tulevaisuudessa johtuvan pitkälle näistä tavoitteista (Heikkilä et al. 2000, s. 6; Toimistotilankäyttäjät 2007).

Joustavuustavoitteet näkyvät toimitilojen osalta sekä määrällisessä että toiminnallisessa joustavuudessa. Toimitilojen toivotaan olevan tulevaisuudessa entistä muuntelukykyisempiä (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset tilankäyttäjät 2008; Päärni 2007, s. 2). Toimitilojen määrällisen joustavuuden saavuttaminen esimerkiksi vuokrasopimusten keston lyhentämisen puitteissa näyttää kohtaavan markkinoilla erisuuntaisia paineita (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Sen sijaan tilojen laatuun liittyvien joustavuusvaatimusten täyttyminen näyttäisi olevan eri markkinaosapuolten yhteinen tavoite ainakin jossakin määrin tai ainakin kunkin markkinaosapuolen omasta näkökulmasta käsin katsottuna. Tilan omistajalle muunneltavuus on tärkeä ominaisuus, koska se helpottaa tilojen vuokraamista ja mahdollistaa vuokraamisen lähes kaikenlaisille yrityksille ja toimintoille (Heikkilä et al. 2000, s. 34; Kotimaiset sijoittajat 2008). Tämä puolestaan näyttäisi olevan tulevaisuudessa entistä keskeisempää toimijoiden moninaistumisen ja yksilöllisyysvaatimusten kasvun myötä ja toisaalta sijoittajien välisen kilpailun tiukentuessa.

Toimitilojen käyttäjää muuntojoustavuus puolestaan auttaa mukautumaan nopeasti esimerkiksi yrityksen organisaatorakenteissa ja toimintatavoissa tapahtuviin muutoksiin (Heikkilä et al. 2000, s. 34; Kärkäs 2001, s. 82; Mikkonen-Young 2005, s. 67 & 53; Toimistotilankäyttäjät 2007; Wolody 2006, s. 9). Tällaisia muutoksia voidaan odottaa yritysten toimintaympäristöltä myös tulevaisuudessa ehkä jopa kasvavissa määrin. Kun yrityksellä on muuntokykyiset toimitilat ja kalusteet, saadaan tilat muutettua kätevästi uuteen tilanteeseen sopiviksi, kun esimerkiksi tiimit tai suoritettavan työn luonne muuttuvat (Wolody 2006, s. 8; ks. myös Autio 2004). Toisaalta muuntojoustavuus on tärkeää myös toimitilaympäristölle asetettujen yksilöllisyysvaatimusten vuoksi esimerkiksi työntekijöiden vaatiessa tulevaisuudessa entistä enemmän mahdollisuuksia personoituun tilaan tilankäyttäjäjoukon moninaistuessa (esim. Wolody 2006, s. 8). Tämä on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää yksilöllisyyskehityksen jatkuessa ja työntekijöiden saadessa lisää valtaa, kun yritykset kilpailevat halutuista työntekijöistä aiempaa kiivaammin.

Muuntokykyisissä toimitiloissa on otettu jo etukäteen huomioon esimerkiksi huonejärjestysten muutoksien aiheuttamat vaikutukset ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, eikä kiinteistö itse näin ollen ole muutoksen esteenä (Kosonen 2006). Etenkin iäkkäät toimitilat on koettu ongelmallisiksi juuri muuntokyvttömyyden ja modernien ominaisuuksien puuttumisen vuoksi (Heikkilä et al. 2000, s. 34–35; Kotimaiset sijoittajat 2008). Hyvin aikaa kestävien ja muuntojoustavien toimitilojen suunnittelu ei ole helppoa nykyäänkään. Toimintaympäristö muuttuu koko ajan uusien toimintatapojen, teknologioiden ja kasvavan kilpailun myötä (Hassanain 2006). Tämän vuoksi muuntojoustavuus on ehkä entistä tärkeämpää juuri tästä syystä.

Vuokratilat ja erilaiset tilan omistamista kevyemmät yhteistyösopimukset tilan omistajien kanssa näyttävät tulevaisuudessa houkuttelevina vaihtoehtoina pääkaupunkiseudulla (Toimistotilankäyttäjät 2007). Yritykset tavoittelevat kasvavassa määrin lyhyitä vuokrasopimuksia ja vain todelliseen tilankäyttöön perustuvia tilamaksuja. Uusien tilankäyttömuotojen myötä toimitilojen käyttäjät vaihtuvat nopeasti ja toisaalta tiloissa toimii samanaikaisesti usean eri yrityksen työntekijöitä. Tämä asettaa haasteita ensinnäkin tilan kyvyille vastata tilankäyttäjien yksilöllisiin toiveisiin ja toisaalta imagomerkitykselle. Kehityksen seurauksena tilankäyttäjäyritysten omien imagojen merkitykset heikkenevät, kun taas toimitilakiinteistön ja toimitila-alueen imagon merkitys korostuu.

Tilan omistamisen ulkoistukset ja uudet tilan hallintajärjestelyt tuovat pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoille uusia sijoitus- ja liiketoimintamahdollisuuksia. Ne lisäävät toimijoiden välistä yhteistyötä ja riippuvuutta toisistaan. Ulkoistusten myötä tilankäyttäjäyritykset voivat samalla menettää talonsisäistä toimitilaosaamista myös liaksi, jolloin riippuvuusuhde yhteistyökumppaneihin muodostuu liian hallitsevaksi.

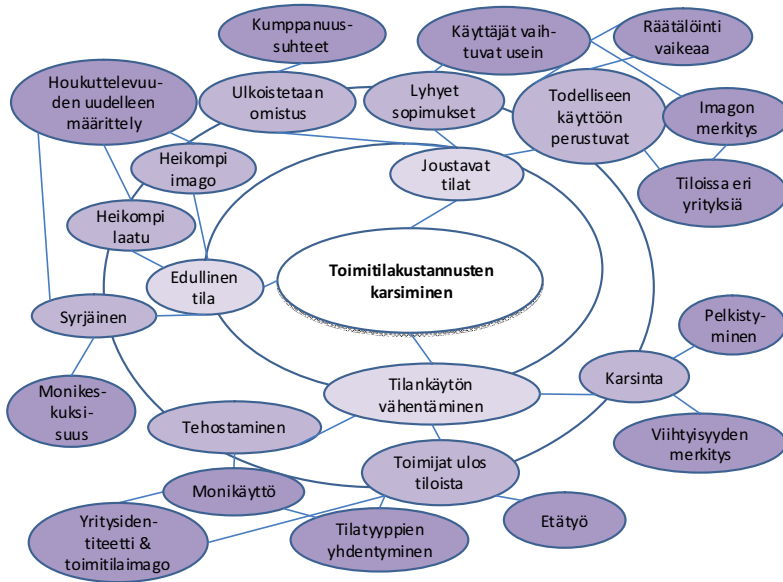
Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla toimivat yritykset voivat pyrkiä sijoittumaan entistä useammin aiempaa edullisempiin tiloihin. Tämä tarkoittaa, että tilankäyttäjät ovat valmiita sijoittumaan tiloihin, jotka ovat kunnoltaan ja laatutasoltaan heikompia kuin nykyiset tilat. Edulliset tilat sijaitsevat nykyistä kaukaisemmilla tai imagoltaan vähemmän houkuttelevilla toimitila-alueilla kalliiden keskusta-alueiden tai uusien toimitilakeskittymien sijaan. Toimijoiden hajaantuessa uusille toimitila-alueille pääkaupunkiseudusta muodostuu aiempaa monikeskuisempi. Myös alueiden aikaisemmat imagot muuttuvat kehityksen seurauksena. Aikaisemmin houkuttelevista alueista tulee epähoukuttelevia ja päinvastoin. Sama näkyy toimitilakohteissa. Esimerkiksi vanhoista edullisista tiloista tulee uudelleen houkuttelevia sijoittumispaikkoja.

Yritykset kaipaavat tulevaisuudessa tehokkaita toimitiloja (Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Tehokkaat toimitilat mahdollistavat tarvittun tilamäärän pienentämisen ja täten toimitilakustannusten laskun. Yritykset luopuvat tällöin kaikista tiloista, jotka eivät ole toiminnan kannalta ehdottoman tärkeitä. Tällaisia tiloja voivat olla esimerkiksi autohallipaikat, edustustilat ja työntekijöiden virkistystilat. Tämän seurauksena toimitiloista tulee pelkistettyjä. Tämä voi korostaa viihtyisyyden ja erilaisten lisäominaisuuksien merkitystä niissä tilanteissa, kun niitä tarjotaan. Tilojen karsimisen rinnalla yritykset tavoittelevat itselleen tehokasta tilaa, jossa tilakustannuksia syntyy mahdollisimman vähän per työntekijä. Yritykset tehostavat tilankäyttöä esimerkiksi nimeämättömien työpisteiden avulla ja moninaistamalla tilojen käyttöä. Yksi ja sama tila palvelee eri aikoina eri tarkoituksia. Ruokalassa työskennellään lounasajan ulkopuolella ja työntekijöiden kuntosali toimii päiväsaikaan työpisteenä keskittymistä vaativille työtehtäville. Toimitiloja käytetään myös täysin toisenlaiseen toimintaan työaikojen ulkopuolella. Toimitiloissa kokoonnutaan iltaisin esimerkiksi harrastusten parissa tai järjestetään erilaisia tilaisuuksia kuten kulttuuritapahtumia. Lisäksi yritykset pyrkivät sijoittumaan siten, että ne voivat jakaa muiden yritysten kanssa esimerkiksi kokoustiloja tai toimistotekniikalle varattuja tiloja. Kehitys on omiaan hämärtämään tilaa käyttävän yrityksen identiteetin ja toimitilan välistä suhdetta. Toisaalta eri tilatyypit yhdentyvät pääkaupunkiseudulla.

Yritykset pyrkivät minimoimaan tilankäyttöään pääkaupunkiseudulla myös siirtämällä toimintoja ulos toimitiloista. Tämä ilmenee siten, että yritykset sijoittavat työntekijöitä yhteistyökumppaniensa tiloihin tai kannustavat työntekijöitä etätöhyöhön (ks. etätöystä lisää luku 4.3.3). Yritykset yrittävät myös siirtää toimintonsa ulos toimitiloistaan siten, että esimerkiksi kokouksia pidetään julkisilla pai-

koilla, kahviloissa, työntekijöiden kotona tai sään salliessa ulkona esimerkiksi toimitilan piha-alueella tai puistossa. Myös tässä toimitilan asema yrityksen identiteetin muodostamisessa pienenee ja pääkaupunkiseudun eri tilatyypit yhdentyvät luonteeltaan.

Toimitilojen kustannusleikkaustavoitteet liittyvät toimintaympäristössä yleisimmin nimenomaan toimistotilankäyttöön. Liiketilän puolella vastaavia tavoitteita ei ilmene toimintaympäristössä yhtä yleisesti. Päinvastoin liiketiläpuolella liiketilän suuri fyysinen koko nähdään tulevaisuudessa merkittävänä kilpailukeinona (Liiketilankäyttäjät 2007; ks. myös Kivilahti et al. 2008; vrt. Juntunen & ViHAVAINEN 2011). Vuokrien tulevaisuuden taso huolestuttaa myös liiketilankäyttäjää, mikä viestii tavoitteista kontrolloida toimitilakustannuksia.



Kuva 23: Toimitilakustannusten leikkaamisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.2.2 Työnteon tuottavuuden parantaminen

Pääkaupunkiseudun yritykset pyrkivät optimoimaan liiketoimintaansa maksimaalisesti kiinnittämällä tulevaisuudessa erityisesti huomiota toimitilaominaisuuksiin, jotka tukevat liiketoiminnan suorittamista parhaalla mahdollisella tavalla (ks. kuva 24). Tulevaisuuden toimitilojen osalta tämä tarkoittaa ennen kaikkea työn suorittamisen kannalta tarkoituksenmukaisiin tiloihin sijoittumista. On tärkeää, että toiminnot voidaan sijoittaa toimitilassa liiketoiminnan kannalta tehokkaasti. Olennaista on esimerkiksi työntekijöiden sijoittelu toisiinsa nähden, jotta vältetään esimerkiksi turhalta edestakaisin liikkumiselta. Organisaatiorakenteiden muistuttaessa pyramidin sijaan verkkoa, kanssakäyminen eri organisaatiotasolla olevien toimijoiden välillä lisääntyy (ks. Naisbitt 1984, s. 221; Vaapaavuori 1993, s. 173). Tämä huomioidaan toimitilaa valittaessa (vrt. Törmänen 2011, s. 5). Myös talotekniikka edesauttaa optimaalisten työskentelyolosuhteiden luomisessa kasvavassa määrin (Toimistotilankäyttäjät 2007). Kehityksen seurauksena tilat teknistyvät. Tietyntylaiset tilat erikoistuvat vastaamaan tietynlaisen liiketoiminnan aiheuttamiin vaatimuksiin, minkä seurauksena tilat eriytyvät toisistaan. Sekä teknistyminen että erikoistuminen edellyttävät asiantuntijuutta.

Toisaalta on myös tarpeen, että toimitilan työskentelyolosuhteita voidaan räätälöidä yksilöllisten toiveiden mukaisesti. Tilojen muuntojoustavuus ja talotekniisten käyttöjärjestelmien säädettävyyden auttavat tiloja tulevaisuudessa mukautumaan kunkin yrityksen liiketoiminnan kannalta parhaalla mahdollisella tavalla ja mahdollistavat yritysten toimimisen tiloissa liiketoiminnan muuttuessakin. Myös erilaisten toimintaa tukevien palvelujen saatavuus auttaa työn suorittamisessa. Esimerkiksi lounaan löytyminen työpaikan läheltä maksimoi työntekoon käytettävissä olevan ajan ja auttaa työntekijää säilyttämään tuottavuutensa. Tukipalvelujen sijoittaminen toimitilan yhteyteen kasvattaa tilan tarvetta.

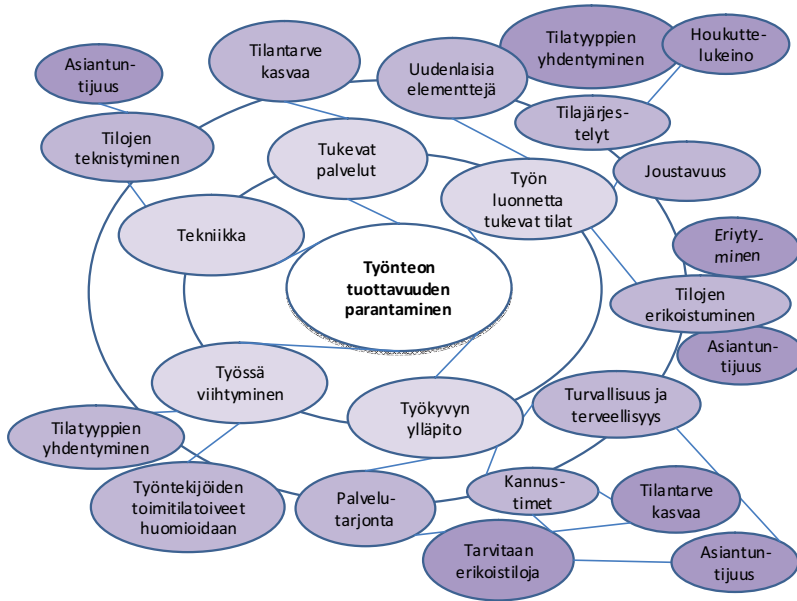
Kuten sanottu tehostamisen lisäksi tulevaisuuden toimitilojen tulee tukea tiloissa suoritettavan työn luonnetta erilaisten tilajärjestelyjen avulla. Esimerkiksi tulevaisuuden liikkuva työ edellyttää toimistotilojen tarjoavan tehokkaita yhteistyötiloja ja kohtaumahdollisuuksia työntekijöille fyysisessä toimistossa. Etäyhteysvälineitä ja sopivia tiloja tarvitaan, jotta voidaan olla tehokkaasti yhteydessä muihin työntekijöihin ja yhteistyökumppaneihin sähköisesti ja globaalisti. Tilat erikoistuvat myös palvelemaan eri tarkoituksia. Esimerkiksi työn luonteen muuttuessa innovaatioita ja luovuutta vaativaksi asetetaan työtilalle tulevaisuudessa uudenlaisia vaatimuksia. Perinteinen toimisto ei välttämättä stimuloi työntekijöitä luovuutensa ääripisteisiin, vaan toimistotilalta vaaditaan jotakin muuta. Stimuloiva työtila esimerkiksi tuottaa työntekijöille erilaisia elämyksiä. Esimerkiksi toimistotiloihin asetetut taideteokset herättävät ihmisiä ajattelemaan. Työtilaan tuodaan myös elementtejä, jotka eivät periaatteessa kuulu työympäristöön. Tämä saa toimitilat muistuttamaan muita tiloja kuten esimerkiksi erilaisia vapaa-ajantiloja. Toimitilat yhdentyvät.

Tulevaisuudessa on myös olennaista synnyttää toimistotilassa satunnaisia tapaamisia, joiden uskotaan olevan innovaatioiden lähteitä. Myös ihmisten sekoittaminen keskenään saa aikaan uudenlaista keskustelua ja ideoita. Tilajärjestelyillä yritetään vaikuttaa siihen, että ihmiset ikään kuin vahingossa joutuisivat tekemisiin toistensa kanssa. Toimitiloissa tarjotaan myös erilaisia vapaamuotoisia tiloja, joihin ihmiset tulevat keskustelemaan toistensa kanssa näin halutessaan. Edellä mainitut toimitilaominaisuudet edesauttavat työntekijöiden innovatiivisuutta, mutta toisaalta ne myös ovat innovatiivisia työntekijöitä houkuttelevia toimitilaominaisuuksia ja toimivat siksi tulevaisuudessa myös hyvinä rekrytointikeinoina.

Tulevaisuuden toimistotiloille on tärkeää työn tehostamisen ohella myös huolehtia työntekijöiden työssä viihtyvyydestä ja työkyvyn säilymisestä, sillä myös ne vaikuttavat työn tuottavuuteen (Toimistotilankäyttäjät 2007). Erilaiset viihtyvyyteen vaikuttavat seikat korostuvat pääkaupunkiseudun toimistoympäristössä. Viihtyvyys tarkoittaa esimerkiksi erilaisia vapaamuotoisia tiloja työskentelyä ja lepäämistä varten, viihde-elementtejä kuten viihde-elektroniikkaa tai erilaisia palveluja. Tulevaisuuden työtilaan sisällytetään toisin sanoen kasvavassa määrin erilaisia vapaa-ajan ominaisuuksia, minkä seurauksena ne muistuttavat perinteisten toimistotilojen sijaan tiloja, joissa perinteisesti on vietetty vapaa-aikaa. Kehityksen seurauksena toimitilat yhdentyvät luonteeltaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla. Toisaalta työssä viihtymiseen yritetään vaikuttaa ottamalla huomioon aiempaa tarkemmin työntekijöiden asettamia toimitilatoiveita.

Myös työntekijöiden työkyvyn ylläpito on olennaista tuottavuuden säilyttämisen kannalta. Tämän seurauksena tulevaisuudessa kiinnitetään lisääntyvästi huomiota esimerkiksi työympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Toimitilojen yhteydessä tarjotaan työkykyä ylläpitäviä palveluita. Työpaikalla on kuntosalin ohessa myös psykologin vastaanotto työntekijöiden henkisen hyvinvoinnin turvaamiseksi. Toimitilan ominaisuuksien avulla työntekijöitä yritetään myös kannustaa vapaa-ajalla työkyvyn ylläpitoon. Tämä tapahtuu esimerkiksi kannusta-

malla työntekijöiden työmatkaliikkumista kevyen liikenteen välineillä tarjoamalla toimitilan yhteydessä pukuhuoneita, pesutiloja, säilytystiloja ja varmistamalla ennen kaikkea toimitilan sijoittumisella kevyenliikenteen saavutettavuus. Kehitys lisää erikoistilojen tarvetta ja täten toimitilojen kokonaistarvetta. Työkyvyn ylläpito toimitilojen avulla vaatii erikoisasiantuntemusta.



Kuva 24: Työnteon tuottavuuden parantamisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

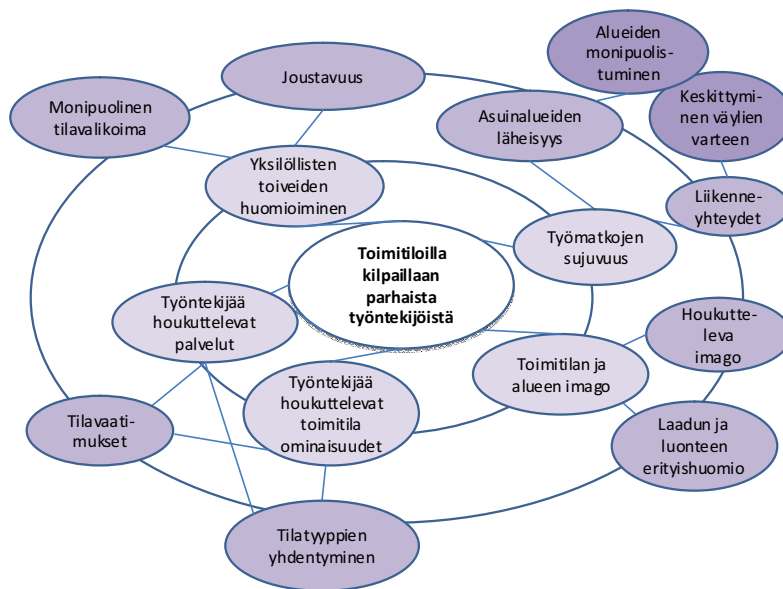
4.2.3 Toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä

Haluttaessa optimoida liiketoimintaa on tärkeää oikeanlaisten toimitilojen ohella myös se, että työntekijöiden laatu on toiminnan kannalta optimaalinen. Tulevaisuudessa yritysten uskotaan kilpailevan kasvavassa määrin osaavasta työvoimasta. Arvioiden mukaan Suomessa palkka ei verotussyiden vuoksi ole houkuttelukeinona välttämättä tarpeeksi voimakas, jolloin muiden työntekijöille tarjottujen ominaisuuksien merkitys korostuu merkittävästi. Esimerkiksi yrityksen käyttämät toimitilat ovat tulevaisuudessa aiempaa merkittävämpi houkuttelukeino (ks. Kotimaiset sijoittajat 2008; NCC 2007a; Toimistotilankäyttäjät 2007; Törmänen 2005; Päärni 2007, s. 2) (ks. kuva 25.)

Tulevaisuudessa imagojen merkityksen korostuessa työntekijöitä on helpompi houkuttaa toimitilakiinteistöön ja toimitila-alueelle, jonka imagoon työntekijä haluaa samaistua kuin alueelle ja kiinteistöön, jonka työntekijä kokee luotaanvotantävänä. Tällöin yritykset kiinnittävät erityishuomiota toimitilojen laatuun ja luonteeseen. Tästä näkökulmasta katsottuna esimerkiksi viihtyvyys on tärkeää. (Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Työntekijöitä houkuttellakseen yritykset tarjoavat työntekijöilleen kasvavassa määrin erilaisia oheispalveluita kuten saunatiloja, kuntosaleja, pesulapalveluita ja lastenhoitoa. Yrityksissä toisin sanoen kiinnitetään huomiota myös työn ulkopuolisiin tarpeisiin ja palveluihin (Hannuksela 2005, s. 12–13; Törmänen 2005). Palvelujen saatavuus toimistotilan läheisyydestä houkuttelee erityisesti tulevaisuuden työntekijää, joka on kiireinen ja pyrkii yhdistämään sujuvasti sekä työ- että vapaa-aikaa. Palvelutarjonta asettaa toimitiloille uusia tilavaatimuksia. Uusien elementtien myötä toimitilat muistuttavat yhä vähemmän perinteisiä toimistotiloja ja yhä enemmän erilaisia vapaa-ajanviettopaikkoja.

Lisäksi yritykset kiinnittävät huomiota työntekijöiden yksilöllisiin toimitilatoiveisiin, sillä tulevaisuuden työntekijät kaipaavat yksilöllistä huomioon ottamista (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007). Tämä edellyttää pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitiloilta muuntojoustavuutta. Toimitiloihin tulee lisää erilaisia tiloja, joista työntekijät voivat valita mieluisensa. Myös sijainnin valinnassa yritykset kiinnittävät huomiota houkuttelevan työvoiman preferensseihin ja punnitsevat sijaintia työmatkojen sujuvuuden kannalta (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Tämä tarkoittaa, että houkuttelevat toimitilat sijaitsevat pääkaupunkiseudulla houkuttelevana koetun työvoiman asuinalueiden läheisyydessä. Sen seurauksena pääkaupunkiseudun alueet monipuolistuvat eri toimintojen sijoittuessa toistensa läheisyyteen. Tämän lisäksi pääkaupunkiseudun toimitiloilta edellytetään sujuvia liikenneyhteyksiä, minkä seurauksena toimitilat keskittyvät väylien varteen.

Aikaisemmin aktiivisen houkuttelun kohteena ovat olleet nimenomaan yritykselle tärkeät avainhenkilöt. Työntekijöiden toimitilatoiveiden huomioon ottaminen on näkynyt aloilla, joilla työvoimasta on koettu olevan pulaa (Heikkilä et al. 2000, s. 28; Kärkäs 2001, s. 82). Työntekijöiden houkuttelu ja heidän toimitilatoiveidensa huomioonottaminen voivat täten olla syklinen ilmiö, joka on riippuvainen kulloinkin vallitsevasta työvoiman kysynnästä ja tarjonnasta.



Kuva 25: Työntekijäkilpailusta seuraavat mahdolliset vaikutukset

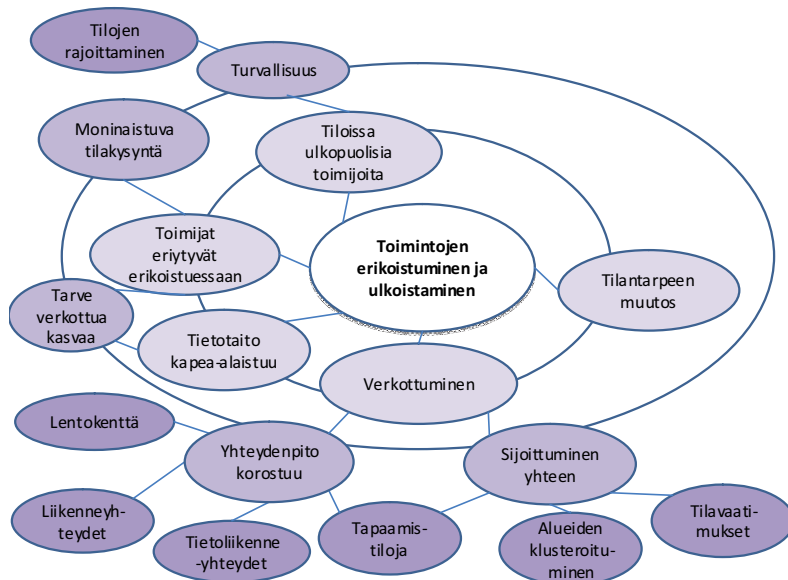
4.2.4 Toimintojen ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun yritykset keskittyvät ydinliiketoimintaansa kasvavassa määrin ja sen seurauksena ulkoistavat ydinliiketoiminnalle ulkopuolisia toimintoja (ks. kuva 26). Erikoistumisen myötä yrityksen sisäinen tietotaito kapea-alaistuu ja tekee toimijat entistä riippuvaisemmiksi toisistaan. Myös laatuvaatimusten kasvu lisää tulevaisuudessa ulkopuolisten toimijoiden kysyntää pääkaupunkiseudulla. Tiettyyn toimintaan erikoistuneiden toimijoiden uskotaan tuottavan tehokkainta, asiantuntevinta ja laadukkainta palvelua, mikä puolestaan on liiketoiminnan optimointia arvostaville tulevaisuuden yrityksille mieleen. Toimintojen ulkoistaminen vaikuttaa myös toimitilan tarpeeseen. Ensinnäkin yri-

tyksen henkilöstömäärä ja tarvitsema tilanmäärä laskevat ulkoistettujen toimintojen myötä. Toisaalta ulkoistuksen myötä yrityksen tiloissa työskentelee ulkoistettujen toimintojen parissa ulkopuolisten yritysten työntekijöitä kasvavassa määrin. Tämä vaihtoehtoisesti pitää yrityksen tilantarpeen ennallaan tai lisää sitä tulevaisuudessa. (Heikkilä et al. 2000.) Ulkoistettuja toimintoja toimitiloissa hoitavat ulkopuoliset toimijat ovat yritykselle turvallisuusriski. Tämä näkyy tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla esimerkiksi siten, että tilojen käyttöä ja liikkumista rajoitetaan.

Ulkoistamis- ja erikoistumiskehitys näkyy toimijoiden eriytymisen kautta myös tulevaisuuden toimitilakysynnän moninaistumisena. Toimijoiden eriytyminen ja tietotaidon kapea-alaistuminen lisää toimijoiden tarvetta verkottua toinen toistensa kanssa edelleen. Tilankäyttäjien ollessa ulkoistamiskehityksen seurauksena kasvavassa määrin riippuvia erilaisista kumppaneista, ne kiinnittävät tulevaisuudessa nykyistä innokkaammin huomiota liiketoimintaa tukevien palvelujen saatavuuteen etsiessään sijaintia pääkaupunkiseudulta. Esimerkiksi business parkit koetaan houkutteleviksi. (Toimistotilankäyttäjät 2007.) Yritykset haluavat myös sijoittua lähelle yhteistyökumppaneitaan. Esimerkiksi kaupan puolella toimijat verkottuvat yhteen kasvavassa määrin monipuolista palveluvalikoimaa arvostavaa tulevaisuuden kuluttajaa houkutellessaan. Toimijat etsivät toimitila-alueita ja toimitiloja, joihin usean toimijan on mahdollista sijoittua. Tilankäyttäjät tulevat vaatimaan sekä yhteisiä tiloja, että kullekin toimijalle yksilöllisesti räätälöityjä omia tiloja. Huomionarvoista on, että verkottuvat toimijat voivat olla luonteeltaan ja esimerkiksi kooltaan hyvin erilaisia esimerkiksi hyvin suuren yritysjätin ja pienten konsulttiyritysten yhteenliittoutumia (ks. Heikkilä et al. 2000, s. 41; Lillrank 1999, s. 151; vrt. Kilpeläinen et al. 2011, s. 12; Laakso et al. 2009). Myös tämä vaikuttaa tilavaatimuksiin. Tilojen tulee esimerkiksi olla hyvin erikokoisia. Yhteydenpidon korostuessa fyysisten yhteyksien lisäksi verkottuneet yritykset arvostavat myös toimitilan hyviä sähköisiä yhteyksiä sekä lokaaleja liikenneyhteyksiä että lentokentän saavutettavuutta. Myös tapaamistiloja tarvitaan kasvavassa määrin. Kumppaneiden keskittyessä fyysisesti toinen toistensa läheisyyteen nähdään tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla kasvavassa määrin klusterioitumista. Tämän seurauksena toimitilamarkkinoiden eri osamarkkinat eriytyvät toisistaan ja syntyy omaleimaisia keskittyimiä.

Talouden toiminnan on sanottu verkottuvan voimakkaasti (Mannermaa & Ahlqvist 2000, s. 61; ks. myös Routti 1993, s. 277). Myös yksityisihmiset näyttävät verkottuvan sekä työ- että vapaa-ajalla toistensa kanssa kasvavassa määrin (esim. LinkedIn, Facebook, MySpace, You Tube jne.). Mielenkiintoista on se, missä näiden uusien verkostojen toiminta tulee tulevaisuudessa tapahtumaan. On mahdollista, että tämä toiminta jää vain internetissä sähköisten yhteyksien avulla tapahtuvaksi kanssakäymiseksi. Toinen vaihtoehto on, että nämä uudet verkostot siirtyvät myös fyysisen toimitilan käyttäjiksi. Tulevaisuudessa uusien verkostojen kautta syntyy merkittävää ja uudenlaista yritystoimintaa ja vapaa-ajan kanssakäymistä. Näin ollen tulevaisuudessa tarvitaan myös fyysisiä toimitiloja esimerkiksi toimistohotellin tavoin uusien verkostojen fyysisiksi tapaamispaikoiksi.



Kuva 26: Toimintojen erikoistumisesta ja ulkoistamisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

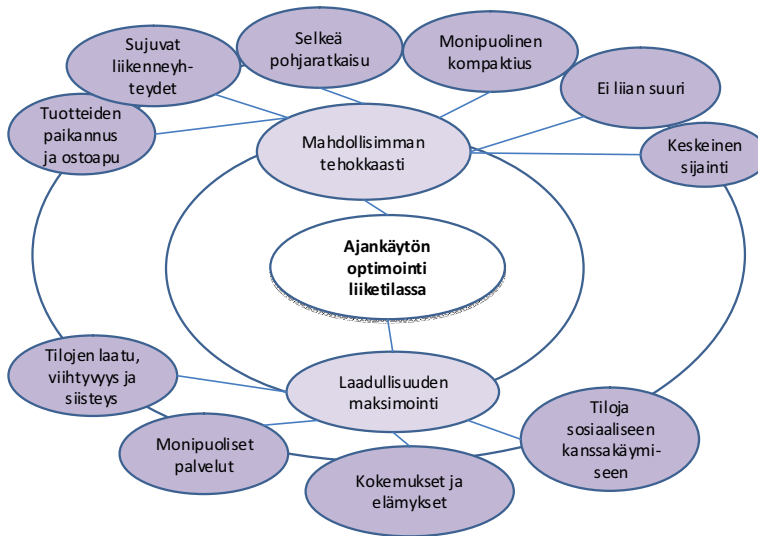
4.2.5 Ajankäytön optimointi liiketilassa

Elämän monipuolistuessa ja työpaineiden kasvaessa ihmiset elävät pääkaupunkiseudulla jatkuvan kiireen alaisina. Ihmiset ovat stressaantuneita ja heidän hyvinvointinsa on uhattuna. Aika on ennen kaikkea resurssi, joka halutaan maksimoida (ks. kuva 27). Työympäristössä kiinnitetään erityisesti huomiota ajankäytön tehostamiseen työnteossa. Toisaalta ihmisten jaksamiseen kiinnitetään huomiota tulevaisuudessa kasvavassa määrin myös työkyvyn säilyttämiseksi (ks. 4.2.2 & 4.2.3). Myös työntekijät itse vaativat tulevaisuudessa työnteolta ja työympäristöltä pehmeiden arvojen mukaisia ominaisuuksia ja pitävät huolta niiden täyttymisestä (ks. luku 4.9).

Työnteon lisäksi kiire vaivaa pääkaupunkiseudun tulevaisuuden ihmisiä myös ostoksilla. Aika resurssin rajallisuus liittyy tulevaisuuden liiketiloihin kahdessa eri mielessä. Ensinnäkin tulevaisuuden kuluttajat odottavat pääkaupunkiseudun liiketiloilta yhä parempia mahdollisuuksia hoitaa ostokset erityisen tehokkaasti, helposti ja nopeasti (Liiketilanikäyttäjät 2007). Nopeasti tehtäviä ostoksia ovat esimerkiksi viikolla tehtävät ruokavaraston täydennysostokset. Näissä tilanteissa tulevaisuuden liiketilan tulee sijaita sujuvien liikenneyhteyksien tuntumassa ja keskeisesti kuluttajan liikkumisreitteihin nähden (Liiketilanikäyttäjät 2007). Liiketilan tulee olla pohjaratkaisultaan selkeä ja tarjonnaltaan monipuolisen kompakti. Liiketila ei saa olla kooltaan liian suuri, ettei kuluttajalta kulu liikaa aikaa paikasta toiseen siirtymiseen liiketilan sisällä. Hyötyä on myös palvelujen ja tuotteiden sopivasta sijoittelusta. Liiketilassa voidaan käyttää apuna paikkatietojärjestelmäsovelluksia tai henkilökohtaista ostosavustajaa, joka auttaa löytämään halutut tuotteet mahdollisimman nopeasti.

Tulevaisuuden kuluttajan elämässä on myös tilanteita, joissa hän ei niinkään arvosta liiketilassa vietettyä lyhyttä aikaa, vaan tulee liiketilaan nimenomaan vapaa-aikaa kuluttaakseen ja viihtyäkseen (Liiketilanikäyttäjät 2007). Tällöin kuluttaja haluaa maksimoida liiketilassa käyttämänsä ajan laadullisuuden. Tulevaisuuden kuluttaja viettää arvokasta vapaa-aikaansa liiketiloissa pääkaupunkiseu-

dulla kasvavassa määrin erityisesti monipuolisista palveluista nauttien, erilaisia kokemuksia ja elämyksiä etsien ja sosiaalisia suhteita vaalien. Liiketilän tulee olla laadukas, siisti ja viihtyisä sekä tarjota tiloja kuluttamisen ohella sosiaalista kanssakäymistä varten. Liiketilän tarkoituksena on ennen kaikkea kuluttajan kannalta maksimoida kuluttajan liiketilassa viihtyminen ja siellä koetut elämykset (ks. luku 4.9).



Kuva 27: Ajankäytön optimoinnista seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.3. Erilaistuminen

Seuraavaksi tarkastellaan erilaistumisen aiheuttamia mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat: Yksilöllistyvät toimitilavaatimukset, Imagon korostuminen, Toimitilat ja alueet syrjäytyvät, Työntekijät eriarvoistuvat ja Kuluttajat eriarvoistuvat.

4.3.1 Yksilöllistyvät toimitilavaatimukset

Toimijoiden määrän kasvaessa toimijat monimuotoistuvat ja muistuttavat toisiinsa yhä vähemmän. Toimijat tarvitsevat ja myös itse haluavat tulevaisuudessa kasvavassa määrin kukin erilaisia asioita. Toisaalta myös yksittäisten toimijoiden identiteetti moninaistuu, minkä seurauksena myös yksi ja sama toimija haluaa useita erilaisia asioita. (ks. luku 3.3.1) Tulevaisuuden toimitilakysyntä pääkaupunkiseudulla on näin ollen hyvin pirstaleista ja koostuu monista erilaisista ja yksilöllisistä toiveista (ks. kuva 28). Kysyntään pyritään vastaamaan yhä monipuolisemmalla tarjonnalla ja räätälöimällä tarjonta yksilöllisiin toiveisiin sopivaksi.

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden toimijat asettavat tiloille nykyistä yksilöllisempiä toiveita. Niin tiloja käyttävät yritykset kuin toimistoissa työskentelevät työntekijät ja liiketilojen asiakkaatkin toivovat toimitilojen vastaavan yksilöllisiin toiveisiin. Myös kiinteistösijoittajat yksilöllistyvät luonteeltaan. Esimerkiksi liiketilat erikoistuvat vastaamaan tietyn tyyppisten tilankäyttäjryitysten yksilöllisiin tilatoiveisiin. Toisaalta myös kaupanyritykset profiloituvat ja erikoistuvat palvelemaan tiettyjä kuluttajia ja vastaamaan johonkin tiettyyn, kuluttajien asettamaan tarpeeseen (Liiketilankäyttäjät 2007). Liiketilat esimer-

kiksi erikoistuvat olemaan paikkoja, joissa hoidetaan helposti pikaostoksia. Jotkut liiketiloista ovat sen sijaan monipuolisia viihdekeitaita, joissa viihdytään vapaa-aikaa viettäen ja laajasta palveluvalikoimasta nauttien. Monipuolisuus on erittäin tärkeää pääkaupunkiseudun tulevaisuuden liiketilalle (Liiketilankäyttäjät 2007). Monipuolisuus on tärkeää ensinnäkin siksi, että se mahdollistaa mahdollisimman monen kuluttajan asettamiin yksilöllisiin tavoitteisiin vastaamisen ja toiseksi myös siksi, että yksittäinen tulevaisuuden kuluttaja kaipaa erilaisia vaihtoehtoja. Liiketilän monipuolisuus tarkoittaa monipuolisen tuote- ja palvelutarjonnan ohella myös monipuolisia tilaratkaisuja. Niitä toivovat liiketilän vuokralaiset, jotka kaipaavat mahdollisuuksia omien yksilöllisten toiveidensa huomioon ottamiseen. Tilojen erikoistuminen johtaa tilojen eriytymiseen toisistaan ja valikoimien monipuolistuminen puolestaan tilamäärien kasvuun pääkaupunkiseudulla.

Kuluttajien yksilöllisyysvaatimukset näkyvät myös henkilökohtaisen palvelun merkityksen korostumisessa liiketilassa. Myös tilankäyttäjäritykset ja työntekijät vaativat heitä yksilöllisesti palvelevien palvelujen saatavuutta. Palvelujen kysyntä voi lisätä toimitiloissa toimivien palveluhenkilöiden määrää. Toisaalta myös sähköiset ratkaisut valjastetaan palvelemaan yksilöllisiä toiveita. Palvelujen sijoittaminen toimitiloihin asettaa pääkaupunkiseudun toimitiloille uudenlaisia tilavaatimuksia tulevaisuudessa.

Palvelujen ohella yksilöllistä huomioon ottamista kaivatessaan tulevaisuuden kuluttajat ja työntekijät arvostavat juuri heille parhaiten sopivaa liike- ja toimistotilan sijaintia pääkaupunkiseudulla. Tämä tarkoittaa, että kuluttajaa houkutteleva liiketila on lähellä työpaikkaa, julkisia palveluita, päiväkotia, omaa kotia, vanhainkotiä tai harrastuspaikkoja. Vastaavasti työpaikan toivotaan sijaitsevan keskeisesti työntekijän muuhun liikkumistarpeeseen nähden. Hyvät liikenneyhteydet ovat tärkeitä. Yksilöllistymiskehityksen voidaan arvioida korostavan henkilöautotilun merkitystä sen ollessa paremmin yksilöllisiin toiveisiin muuntautuva kuin julkisten liikenneyhteyksien. Kehitys korostaa eri toimintojen välistä saavutettavuutta ja tukee alueiden toimintojen monipuolistumista. Huomionarvoista on myös se, että sähköinen kaupankäynti ja etätöy kilpailevat fyysisten toimitilojen ohella tulevaisuudessa yksilöllisyyttä kaipaavista asiakkaista ja työntekijöistä. Esimerkiksi kotona etäyhteyden varassa toimiessaan toimija voi tehdä tilapuitteista periaatteesta juuri sellaiset kuin kulloinkin haluaa.

Kuten sanottu myös tulevaisuuden työntekijät ja tilankäyttäjäritykset asettavat pääkaupunkiseudun toimistotilalle kasvavassa määrin yksilöllisiä vaatimuksia. Yritykset haluavat itse vaikuttaa toimistotiloihinsa. Tiimit räätälöivät tilat sopiviksi vastaamaan parhaalla mahdollisella tavalla kulloinkin käynnissä olevan projektin tarpeisiin. Myös yksittäiset työntekijät haluavat itse valita, mikä työympäristö on heille milloinkin sopivin. Työntekijöiden asettamia omia toiveita tullaan huomioidaan entistä paremmin (Toimistotilankäyttäjät 2007). Tästä johtuen tulevaisuuden toimistotilan tulee olla muunnettavissa erilaisten tarpeiden mukaan. Tilan tulee olla mahdollisimman muuntojoustava. Myös taloteknisten käyttöjärjestelmien tulee olla säädettävissä jokaiselle tilankäyttäjälle yksilöllisten toiveiden mukaisesti. Tulevaisuuden toimistotila pyrkii myös tarjoamaan mahdollisimman laajan valikoiman erilaisia työskentelytiloja. Näistä erilaisista tiloista kukin työntekijä valitsee kulloinkin itselleen parhaiten sopivan tilan. Työpisteitä on esimerkiksi ehdotonta hiljaisuutta vaativassa kirjastossa, etäyhteyssimulaattorissa, kasvihuoneessa, kahvitilassa, suuressa avotilassa ison pöydän ympärillä tai yksittäisissä työhuoneissa. Kun työpisteet ovat nimeämättömiä, työntekijä voi kulloinkin valita mieluisimman paikan ja nauttia vaihtelevasta työympäristöstä.

Tilojen monipuolisuuden ohella tulevaisuuden toimistotilan yhteydessä tarjotaan monipuolinen palveluvalikoima. Esimerkiksi toimistotilaa käyttävät yritykset ar-

vostavat monipuolista, liiketoimintaa tukevien palvelujen tarjontaa, joista voidaan räätälöidä yrityksen omiin tarpeisiin sopivat palvelut. Myös yksittäinen työntekijä toivoo tulevaisuuden toimistotilan tarjoavan monipuolisen palveluvalikoiman, josta yksilöllistä huomioonottamista vaativa työntekijä valitsee juuri hänelle sopivat yhdistelmät. Työn yksilöllistyminen näkyy myös työn suorituspaikoissa siten, että työntekijät räätälöivät kasvavassa määrin työpäivänsä omien yksilöllisten toiveidensa perusteella. Tämä voi pienentää tilantarvetta. Osa työntekijöistä työskentelee kotona, kun taas osa tulee töihin illalla tai viikonloppuna. Myös ylityöt pitävät työntekijöitä työpaikalla varsinaisten toimistoaikojen jälkeenkin. Näin ollen toimistotilan tulee kyetä vastaamaan työntekijöiden asettamiin toimitilatoiveisiin myös perinteisen konttoriatian ulkopuolella. Toimintojen automatisoituminen auttaa tässä tehtävässä. Esimerkiksi työpaikkaruokalassa on robotteja palvelemaan työntekijöitä ilta-aikaan. Osa työntekijöistä haluaa tehdä töitä tauotta siten, että he eivät käy välillä kotona ja pitävät tämän jälkeen pidemmän vapaan. Tällöin toimistotilan yhteydessä tarjotaan tiloja, joissa työntekijä voi nukkua ja levätä.

Tulevaisuuden toimitilan odotetaan kykenevän vastaamaan eriytyvään toimitilakysyntään mahdollisimman monipuolisesti. Huomion arvoista on, että vaihtoehtojen monipuolisuudesta on arvioitu seuraavan valinnanvapauden lisäksi myös eräänlaista monimutkaistumista tarjottujen vaihtoehtojen määrän kasvaessa (Ekholm 2001, s. 88; Roponen 1999, s. 237). Tekniikan kehitys ja globalisaatio ovat omiaan lisäämään vaihtoehtojen määrää entisestään (Roponen 1999, s. 237). Lisääntyvä kompleksisuus näkyy yhtä hyvin yhteiskunnallisissa kuin taloudellisissakin yhteyksissä (Mannermaa 1993b, s. 127). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vaihtoehtojen monimuotoisuessa ja lisääntyessä, muuttuu myös valitseminen eri vaihtoehtojen välillä tulevaisuudessa koko ajan vaikeammaksi. Esimerkiksi tulevaisuuden kuluttajan tarjolle tullaan asettamaan yhä monipuolisempi tuote- ja palvelutarjonnanjoukko. Tällä hetkellä eurooppalaisissa supermarketeissa kuluttaja joutuu tekemään ostopäätöksensä yli 10000 tuotteen joukosta. Amerikkalaisissa ostoparatiiseissa valikoima koostuu jopa 40000 eri tuotteesta, vaikka jo 150 tuotetta riittäisi hyvin täyttämään suurimman osan kuluttajan päivittäisistä tarpeista. (Willenbrock 2009, s. 22–28; vrt. Naisbitt 1984, s. 260.)

Tämä, ihmisen silmien eteen avautuva tarjonnan runsaus, aiheuttaa hämmennystä (Willenbrock 2009, s. 26). Näin ollen valinnan mahdollisuuksien kasvu ei merkitsekään tyytyväisyyden lisääntymistä. Koska valinnanvaraa on paljon, jää ihmiselle aina tunne siitä, että hän on tehnyt väärän valinnan. Tämä on omiaan laimentamaan ihmiselle viime kädessä jäävää tyytyväisyyttä (Scwartz 2009, s. 28–29). Näin ollen tulevaisuudessa päämääränä ei niinkään ole tarjota toimitilojen kautta kaikkea mahdollista maan ja taivaan väliltä, vaan erikoistua monipuolisesti siten, että keskitytään tarjoamaan kaikkia niitä toimitilaominaisuuksia, joita valittu kohderyhmä todella tarvitsee ja toivoo. Tällöin valikoiman osuvuus on fyysistä kokoa olennaisempaa. Tämä asettaa pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilatarjontaan vaikuttavat tahot tehtävän eteen, joka tulee vaatimaan tarkkaa keskittymistä tilankäyttäjien asettamiin tulevaisuuden toimitilavoitteisiin.



Kuva 28: Yksilöllistyvistä tilavaatimuksista seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.3.2 Imagon korostuminen

Toimijoiden määrän ja kilpailun kasvaessa tulee tulevaisuudessa entistä tärkeämmäksi erottua joukosta. Toimijat ryhtyvät panostamaan kasvavassa määrin erilaisiin erottautumiskeinoihin. Tulevaisuudessa toimitila on aiempaa merkittävämpi keino vaikuttaa toimijan imagoon (ks. kuva 29). Toimitilan imago kertoo toimitilaa käyttävästä yrityksestä. Yritykset ovat perinteisesti kuvanneet toimitilarakennuksillaan pääosin statustaan. Tulevaisuudessa toimitiloilla uskotaan halluttavan viestiä myös toimitilaa käyttävän yrityksen toiminnasta ja osaamisesta. (Heikkilä et al. 2000, s. 23; Toimistotilankäyttäjät 2007.) Kilpailun kasvaessa imago on tulevaisuudessa entistä tärkeämpi kilpailukeino. Etenkin liiketilapuolella imago on merkittävä kilpailukeino asiakkaiden houkuttelussa. Tällä hetkellä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla sijaitsevien kauppakeskusten on arvioitu olevan imagoiltaan hyvin samanlaisia. (Kotimaiset sijoittajat 2008; Liiketilankäyttäjät 2007.) Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että niiden liikekokoontaminen on pitkälti samanlainen. Kansainvälisten ketjujen ansioista myös eri maissa sijaitsevat kauppakeskukset muistuttavat paljolti toisiaan. Tulevaisuuden kuluttajan mielestä tämän uskotaan olevan kasvavassa määrin ikävyyttä. Vain yhden pääkaupunkiseudun kauppakeskuksen, Kluuvin, on arvioitu tällä hetkellä erottuvan muiden pääkaupunkiseudun kauppakeskusten joukosta imagonsa avulla (Kotimaiset sijoittajat 2008). Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitiloilta kysytään nimenomaan erottuvaa imagoa. Tämä tarkoittaa muun muassa uudenlaisia imagoelementtejä ja kokonaisvaltaista erikoistumista omaan imagoon.

Toimitilan imago on tulevaisuudessa nykyistä merkittävämpi keino houkutella pääkaupunkiseudulla asiakkaiden ohella myös työntekijöitä, sillä kilpailu työntekijöistä kasvaa ja ihmisten kiinnostus esimerkiksi yritysten yhteiskuntavastuullisuudesta korostuu. Tilankäyttäjäyrityksen omat työntekijät samaistuvat yrityksensä imagoon toimitilan imagon kautta. Myös pääkaupunkiseudulla toimivat kiinteistö-sijoittajat keskittyvät sijoittamaan tietynlaisen imagon omaaviin tiloihin kuten esimerkiksi ympäristövastuullisiin tiloihin. Kiinteistöjen on sanottu olevan yleensäkin vahvasti imagoihin sidottu sijoitusmuoto. Tämä tarkoittaa, että sijoittamalla tietynlaisiin kiinteistöihin, sijoittaja saavuttaa itselleen tietynlaisen ima-

gon. Kiinteistöt ovat tulevaisuudessa konkreettisempia imagotyökaluja kuin pelkät osakkeet.

Imagomielessä tulevaisuuden toimitilan tulee olla vallitsevien ja houkuttelevana pidettyjen arvojen mukainen. Tällä hetkellä toimitilan houkutteleva imago näytetään liittävän pääkaupunkiseudulla esimerkiksi toimistotilan puolella monesti toimitilan moderniteuten. Uudenaikainen toimitila kertoo menestyneestä yrityksestä, joka seuraa aikaansa ja tarjoaa viimeisen teknisen kehityksen mukaisia, tehokkaita tiloja. Pääkaupunkiseudun suosittuihin toimitilakeskittyymiin 2000-luvulla rakennetut toimistokiinteistöt muistuttavat hyvin paljon toisiaan. Monet niistä ovat moderneja, persoonattomia ja tehokkaan oloisia lasipalatsia. Joitakin harvoja joukosta erottuvia yksityiskohtia tai tehostevärejä on voitu käyttää, mutta periaatteessa ne muistuttavat tyyliltään ja ulkoasultaan hyvin paljon toisiaan. Ne näyttävät toisin sanoen kaikki samanlaisilta eikä mikään niistä erityisesti erotu joukosta. Toimistokiinteistössä harjoitetun toiminnan luonteesta on hyvin harvoin annettu viitteitä ulospäin. Mielenkiintoista on, kuinka näiden rakennusten imagollinen arvo tulee kehittymään tulevaisuudessa. Vielä tällä hetkellä ne mielletään imagollisesti hyväksi ehkä lähinnä siitä syystä, että kiinteistöt ovat uusia ja menestyvien yritysten sijaintipaikkoja. Jää nähtäväksi, miten näiden kiinteistöjen imago kehittyi sitten, kun pääkaupunkiseutu on täynnä vastaavia tai niitä uudempia kiinteistöjä tai sitten, jos toimitilakiinteistön odotetaan kertovan käyttäjästään jotakin enemmän ja olevan kiinteistöimagoltaan oikeasti erottuva.

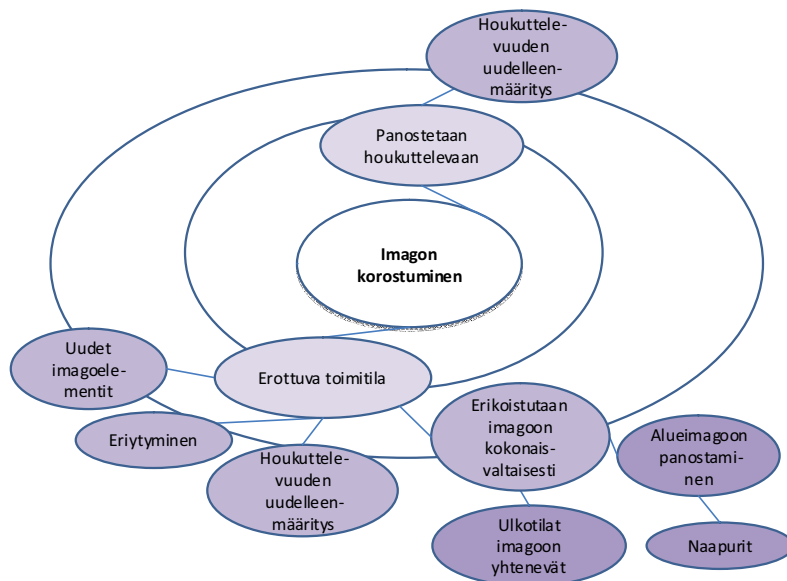
Pääkaupunkiseudun toimintaympäristössä kulloinkin vallitsevat arvot määräävät, minkälainen toimitilaimago koetaan milloinkin houkuttelevana. Tulevaisuudessa houkuttelevan imagon voivat omata täysin toisenlaiset toimitilat kuin tällä hetkellä. Käytännössä tämä tarkoittaa toimitilojen ja alueiden arvostuksen uudelleen määrittämistä. Arvokkaan imagon omaava toimitila voi olla esimerkiksi mahdollisimman eriskummallinen ja erottuva rakennus, vanha ja kauniin puutarhan ympäröimä puuhuvila tai erityisen luonnonmukaisesti rakennettu, puoliksi maan sisällä oleva bunkkeri. Vaikka tulevaisuudessa imagoita haluttaisiinkin rakentaa esimerkiksi kauppakeskuksille kasvavissa määrin, on syytä huomata, että Suomen markkinoiden pieni koko rajoittaa toimijoiden todellista eriytymistä jossain määrin. Imagoja voidaan yrittää luoda kilpailumielessä, vaikka itse kohde onkin tehtävältään suurin piirtein samanlainen kuin muut.

Toimitilan imagoon pyritään vaikuttamaan sekä toimitilan fyysisillä ominaisuuksilla että luomalla erilaisia mielikuvia. Toimistotilojen ohella pääkaupunkiseudun liikekiinteistötkään eivät ole osanneet ottaa kaikkea irti kiinteistön mahdollisuuksista luoda omaleimaisia ja erottuvia imagoita. Tulevaisuudessa tilanne muuttuu (vrt. Riihimäki et al. 2001). Tulevaisuudessa imagoiden ja brändien luomisen ei tarvitse rajoittua esimerkiksi pelkästään liiketilassa myytäviin tuotteisiin, vaan kokonaisia kiinteistökomplekseja brändätään vastaamaan toimijoiden asettamiin tarpeisiin. Myös ulkotilat otetaan mukaan imagon luomiseen nykyistä tarkemmin. Imagoita luodaan ja vahvistetaan myös uudenaikaisilla elementeillä. Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitiloille tullaan rakentamaan imagoita esimerkiksi erilaisten tarinoiden pohjalta. Tällöin esimerkiksi toimitilan entinen käyttötarkoitus tai historialliset yhteydet toimivat imagon pohjana ja tekevät toimitilasta massasta erottuvan yksilön. (ks. luku 4.9.4) Toisaalta esimerkiksi kauppakeskuksen imago voidaan rakentaa myös nykyhetken perustuvaksi esimerkiksi jonkun suosituksen henkilön imagon varaan. Tällaisen kauppakeskuksen liikkeet, tuotevalikoimat, palvelut, sisustus, ravintoloiden menyyt jne. ovat tämän henkilön imagon mukaisia.

Toimitilojen lisäksi imagoiden tietoinen rakentaminen näkyy tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla yhä useammin myös toimitila-alueiden imagon korostamisessa (Toimistotilankäyttäjät 2007). Alueiden imago liittyy tällä hetkellä pääkau-

punkiseudulla toimijoiden mielissä vahvasti alueelle sijoittuneisiin toimijoihin. Nykyisin jotkin toimitilamarkkinoiden toimijat ovat keskittyneet lähelle toisiaan tietyille alueille pääkaupunkiseudulla, mikä on luonnollisesti ollut omiaan leimaamaan myös alueiden imagoa. Tulevaisuudessa erityisen houkuttelevana nähdään toimitila, joka sijaitsee alueimagoltaan yhtenäisellä ja toisaalta erottuvalla alueella. Tällöin sekä toimitilan sijaintialueen ympäristö että muut alueelle sijoittuneet toimijat vaikuttavat syntyvään imagoon ja tekevät siitä yhtenäisen ja kokonaisvaltaisen. Houkuttelevina naapureina on pääkaupunkiseudulla usein nähty menestyneet yritykset. Tulevaisuudessa toivotunlaisen imagon voi tuoda myös aivan toisenlaiset tekijät kuin tällä hetkellä. Toimitila-alueen imagoon voi vaikuttaa positiivisesti esimerkiksi alueella oleva metsäinen puisto, ulkoilmamuseo tai ympäristövastuulliset toimijat.

Julkisella sektorilla on joidenkin pääkaupunkiseudun alueiden osalta tavoitteita saada tiettyjen alojen toimijat sijoittumaan niille ja tätä kautta toteuttamaan alueelle suunniteltua alueimagoa. Myös tässä yhteydessä alueiden olennaisena imagotekijänä on nähty alueelle sijoittuvat toimijat. Arvostettujen pioneiryriyten uskotaan raivaavan tietä uusille alueille. Niiden uskotaan muuttavan aikaisemmin epäkiinnostavana toimitila-alueena koetun alueen imagon haluttavaksi pelkästään sijoittumalla alueelle. Kunnan viranomaisten (2007) mukaan jonkin uuden toimitila-alueen tulevaisuuden menestyminen näyttää varmalta, jos jokin tietty, erityisen arvostettu toimija saadaan asettumaan sinne. (ks. myös Salmela 2011b.) Yritysten uskotaan myös tulevaisuudessa olevan laumaeläimiä ja seuraavan johtajiaan sokeasti uusille alueille. Tämä tarkoittaisi sitä, että haluttaessa enustaa pääkaupunkiseudun toimitila-alueiden tulevaisuuden menestymistä, tulisi seurata arvostettujen yritysten tulevaisuuden sijoittumispyrkimyksiä. Ennen kaikkea imagojen korostuminen tekee toimitiloista ja toimitila-alueista nykyistä omaleimaisempia, mikä puolestaan eriyttää tulevaisuuden toimitilakohteita toisistaan.



Kuva 29: Imagon korostumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.3.3 Eriarvoistuminen syvenee

Toimijoiden määrän kasvun, erilaistumisen ja imagojen korostumisen myötä tapahtuu myös eriarvoistumista. Tämä ilmenee kasvavassa määrin tulevaisuudes-

sa pääkaupunkiseudulla niin toimitilamarkkinoiden toimijoiden kuin itse toimitilakiinteistöjen ja toimitila-alueidenkin keskuudessa. Eriarvoistuminen näkyy ensinnäkin eriarvoisten toimijoiden itsensä asettamissa hajaantuneissa toimitilavoittoissa ja toiseksi myös siinä, miten muut osapuolet ovat valmiita huomiomaan keskenään eriarvoisten toimijoiden toiveita.

Toimitilat ja alueet syrjäytyvät

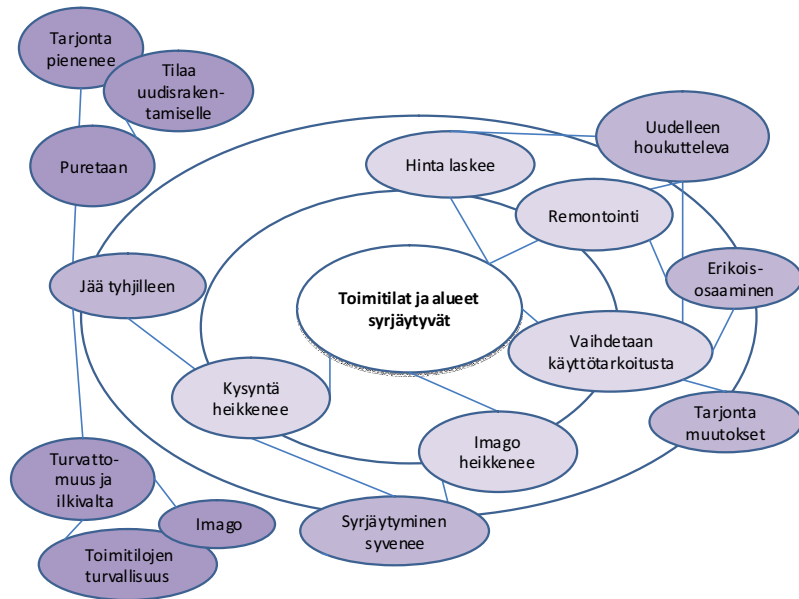
Muutosvoimia tarkastelemalla näyttää siltä, että pääkaupunkiseudun toimitiloilta tullaan vaatimaan tulevaisuudessa entistä enemmän. Tilojen tulee tukea niissä harjoitettua toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla, tilojen tulee olla kustannustehokkaita, imagoltaan houkuttelevia, ekologisessa mielessä hyväksyttäviä, monipuolisia, muuntojoustavia, teknisesti laadukkaita, viihtyisiä ja niin edelleen. Vaatimusten listan kasvaessa riski syrjäytymiseen kasvaa (ks. kuva 30). Silloin yhä suurempi joukko tiloista ei enää kykene vastaamaan kasvavaan vaatimustulvaan ja on vaarassa syrjäytyä kysynnän ulkopuolelle. Erityisesti vanhat toimitilat ovat tästä näkökulmasta katsottuna ongelmallisia (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007). Uusien tilojen voidaan arvioida olevan automaattisesti vanhoja tiloja paremmin ajan tasalla markkinoilla ilmenevien tilatoiveiden kanssa.

Toimitila-alueiden eriytyminen konkretisoituu alueelle kohdistuvan kysynnän määrissä. Tämä näkyy hintaerojen välisenä kasvuna eri toimitila-alueiden välillä tulevaisuudessa (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007). Jotkut toimitila-alueet syrjäytyvät täysin kysynnän ulkopuolelle. Kysynnän heikkeneminen johtaa syrjäytymisen syvenemiseen ja kysynnän täydelliseen lamaantumiseen. Tyhjät toimitilat houkuttelevat puoleensa myös ilkeävaltaa. Syrjäytyneistä alueista tulee näin ollen turvattomia ja maineeltaan entistä epähoukuttelevampia. Muiden alueella sijaitsevien toimitilojen yhteydessä tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota toimitilojen turvallisuusominaisuuksiin. Syrjäytyminen ruokkii itse itseään. Syrjäytyneitä ja tyhjiksi jääneitä tiloja joudutaan purkamaan (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Toimitilojen purkaminen vähentää pääkaupunkiseudun tilatarjontaa kokonaisuudessaan, mutta tuo toisaalta tyhjentyvien tonttien muodossa uusia mahdollisuuksia toimitilojen uudisrakentamiseen pääkaupunkiseudulle.

Purkamisen lisäksi toimitila-alueita ja toimitiloja voidaan pyrkiä elvyttämään. Syrjäytyneitä toimitiloja voidaan remontoida senhetkisten laatuksien täyttämiseksi tai uuden käyttötarkoituksen löytämiseksi. Tämä tekee toimitiloista uudelleen houkuttelevia. Myös syrjäytyneiden toimitilojen ja toimitila-alueiden hintatasojen lasku tekee niistä aiempaa houkuttelevampia ja luo kohteille uutta kysyntää. Esimerkiksi tiukentuva markkinatilanne tekee aikaisemmin epätoivottuina koetuista kiinteistöistä ja alueista uudelleen houkuttelevia niiden suomien liiketoimintamahdollisuuksien kautta. Kun pääkaupunkiseudulla kilpailu sijoituskohteista tulevaisuudessa kiristyy eikä helppoja kohteita riitä kaikille, houkuttelevat myös haastavat kohteet. Kehittämällä epähoukuttelevia kohteita voidaan saavuttaa jopa parempia tuottomahdollisuuksia kuin sijoittamalla jo valmiiksi houkutteleviin kohteisiin. Samoin tilankäyttöpuolella kustannusten minimointipaine tekee pääkaupunkiseudun tilankäyttäjien silmissä myös alhaisen tason toimitilat houkutteleviksi niiden tarjoaman kustannusleikkausmahdollisuuden myötä. On kuitenkin luultavaa, että julkinen sektori pyrkii estämään pääkaupunkiseudun alueiden syrjäytymistä erilaisin käytössä olevin keinoin myös tulevaisuudessa. Remontointi ja käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät erikoistunutta tietotaitoa ja muuttavat pääkaupunkiseudun toimitilarajontaa.

Toimintaympäristön muutosvoimien mukaan toimitilojen ja toimitila-alueiden eriytyminen jatkuu tulevaisuudessa. Sen seurauksena osa kohteista ja alueista tu-

lee syrjäytymään. Kuten sanottu tällä hetkellä monet syrjäytyneet kohteet ovat kärsineet esimerkiksi ikänsä tuomista rajoitteista. Tulevaisuudessa näille kohteille voidaan löytää oma erikoistunut toimintansa ja tarkoituksensa, joka perustuu niiden omaamille hyvälle ominaisuuksille. Esimerkiksi vanhat lähiostoskeskukset sijaitsevat hyvin keskeisesti, mikä on tulevaisuudessa entistä arvokkaampaa pääkaupunkiseudun ja tilakysynnän kasvaessa. Näin ollen on hyvä huomata, että nykyisyydessä ei ole aivan yksioikoista arvioida, mitkä ovat niitä toimitilakohteita tai -alueita, jotka tulevat tulevaisuudessa syrjäytymään. Tulevaisuudessa syrjäytymiseen voivat johtaa eri syyt ja voimat kuin tällä hetkellä syrjäytyneiden alueiden kehitykseen vaikuttaneet tekijät. Tulevaisuuden syrjäytyneitä kohteita voivat esimerkiksi olla kohteet, joilla ei ole raideyhteyttä tai jotka eivät mahdollista keskenään verkottuneiden, pienten toimijoiden sijoittumista lähelle toisiaan tai vastaavasti kiinteistöt, jotka muistuttavat liiaksi toisiaan yksilöllisen imagon sijaan.



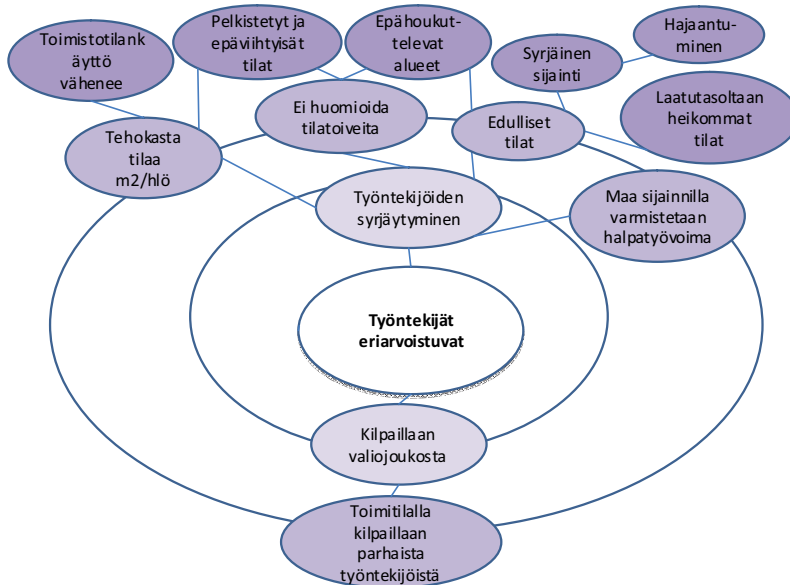
Kuva 30: Toimitilojen ja alueiden syrjäytymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

Työntekijät eriarvoistuvat

Toimitilojen ohella myös pääkaupunkiseudun työntekijät eriarvoistuvat (ks. kuva 31). Jotkin pääkaupunkiseudun yrityksistä ryhtyvät kasvavassa määrin havittelemaan itselleen niin sanottua työntekijöiden valiojoukkoa käyttämällä houkuttelemaan myös työympäristöä ja sen tarjoamia ominaisuuksia. Sijoittamalla yritykset pyrkivät vaikuttamaan ensisijaisesti toivotunlaisen työvoiman saatavuuteen. Näin ollen pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimistotilalle on erityisen tärkeää sijaita sopivan työmatkan päässä houkuttelevina koetuista työntekijöistä. Lisäksi yrityksen valitseman toimistotilan tulee kyetä vastaamaan haluttujen työntekijöiden toimitilatoiveisiin. Lisäksi toimistotilan tulee olla imagoltaan työntekijöitä houkutteleva. Yritykset voivat olla tulevaisuudessa halukkaita panostamaan esimerkiksi erityisen kalliisiin toimistotiloihin ja kalliseen sijaintiin, jos he kokevat sen auttavan yrityksen imagon muodostamisessa ja haluttujen työntekijöiden rekrytoinnissa. (ks. lisää luku 4.2.3 Toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä)

Työntekijöiden eriarvoistuminen näkyy pääkaupunkiseudulla myös työvoiman syrjäytymisessä. Osa työvoimasta syrjäytyy kokonaan kysynnän ulkopuolelle ja

osasta tulee työvoimamassaa, jonka yksittäisten työntekijöiden asettamista toimistotilatoiveista ei olla yritysten piirissä kiinnostuneita. Näiden työntekijöiden osalta toimistotiloilla ei yrityksen kannalta ole merkitystä työntekijöiden houkuttelemisen kannalta. Massatyövoiman toimistotilat ovat ennen kaikkea tehokkaat ja kustannuksia minimoivat. Tällainen tila on tilankäytöltään tehokasta eli käytettyä tilaa on mahdollisimman vähän per työntekijä. Tämä vähentää pääkaupunkiseudulla tulevaisuuden toimistotilantarvetta ja tekee toimistotiloista pelkistettyjä ja epäviihtyisiä. Tilojen ei tarvitse olla laatusaltaan viimeisimmän kehityksen mukaisia ja ne voivat sijaita myös epähoukuttelevilla tai syrjäisillä alueilla. Tämän seurauksena pääkaupunkiseudun rakenne hajaantuu esimerkiksi reuna-alueille. Maasijaintia valittaessa edullisen massatyövoiman saatavuus on tärkeää, mutta aluetasolla yritykset ajattelevat helposti saatavissa olevan työvoiman kyllä tulevan sinne, missä yritys sattuu sijaitsemaan. Työntekijöiden eriarvoistuminen voi näkyä tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla myös alueiden eriarvoistumisessa alueiden imagon muodostuessa niillä sijaitsevien toimijoiden perusteella (vrt. luku 4.3.2 Imagon korostuminen).



Kuva 31: Työntekijöiden eriarvoistumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

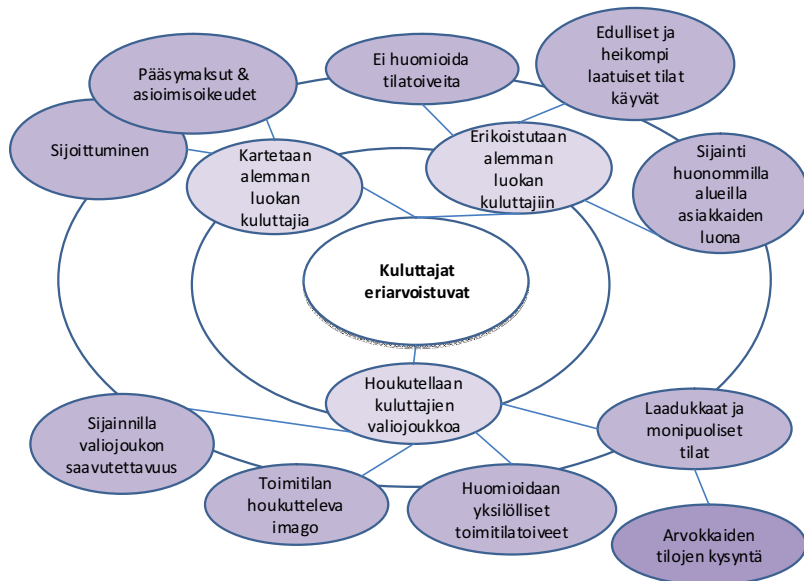
Kuluttajat eriarvoistuvat

Myös kuluttajat eriarvoistuvat pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa (ks. kuva 32). Pääkaupunkiseudun tulevaisuuden liiketilat keskittyvät palvelemaan esimerkiksi kaikkein korkeimman tulotason kiireisiä kuluttajia, hyvät kulutusmahdollisuudet eli sekä rahaa että aikaa omaavia kuluttajia tai alhaisen kulutustason kuluttajia. Samoin kuin toimistopuolella myös liiketila kuvastaa kohderyhmäänsä. Houkuteltaessa korkean tason kuluttajia panostetaan kasvavassa määrin esimerkiksi kuluttajien yksilöllisten toiveiden huomioon ottamiseen, laadukkaisiin ja monipuolisiin tiloihin, ajan tasalla olevaan tekniikkaan ja houkuttelevaan imagoon. Tämä on omiaan kasvattamaan arvokkaiden tilojen kysyntää pääkaupunkiseudulla. Liiketilalla on myös hyvä sijoittua siten, että kohderyhmään kuuluvien kuluttajien on helppo saavuttaa se. Tulevaisuuden kauppiat tavoittelevat korkean profiilin kuluttajia, mutta toisaalta pyrkivät estämään epätoivottuna koetun, alhaisen kulutusryhmän tulon liiketilalla. Kauppiat vaikuttavat tähän sijoittumi-

sen lisäksi esimerkiksi asettamalla liiketiloihin pääsymaksuja tai myöntämällä asioimisoikeuksia vain tietyille henkilöille.

Kaikki pääkaupunkiseudun kaupan toimijat eivät tulevaisuudessa kiinnostu korkean kulutuspotentiaalisen omaavista asiakkaista. Osa kauppiasta päinvastoin näkee erityisen houkuttelevana nimenomaan alhaisen tulotason kuluttajat. Nämä kauppiat erikoistuvat palvelemaan juuri heitä. Tällöin toimitilojen laadukkuus ei ole ratkaisevin tekijä. Näiden liiketilöiden ihannesijainti on asiakaskunnan asuinalueiden lähellä syrjäytyneillä alueilla tai heidän työpaikka-alueidensa lähistöllä esimerkiksi teollisuusalueilla. Näin ollen ihmisten syrjäytyminen näkyy myös pääkaupunkiseudun toimitilojen eriytymisessä, mutta toisaalta myös kysyntäerojen tasaantumisessa heikompien tilojen ja alueiden saadessa osakseen juuri niihin räätälöityä kysyntää.

Kaiken kaikkiaan pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinat muodostuvat joukosta entistä enemmän toisistaan eriytyneitä ja imagoiltaan yksilöllisempiä osamarkkinoita. Tällaisessa kehityksessä on aina vaara syrjäytymiselle, vaikka tavoitteena olisi toimitila-alueiden verkosto, jossa kaikki alueet ovat kehittyneet omien erityisominaisuuksien ympärille kukin tiettyjen toimijoiden toivomiksi kohteiksi. Tulevaisuudessa erot kaikkien eri pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden toimijoiden välillä kasvavat, mikä johtaa toimitilojen ja alueiden ohella toimijoiden itsensä syrjäytymisvaaraan.



Kuva 32: Kuluttajien eriarvoistumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.4 Teknologia mahdollistajana

Seuraavaksi tarkastellaan teknologian aiheuttamia mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat: Tiedon kysyntä kasvaa, Tietomäärät kasvavat, Tiedon leviäminen kiihtyy, Toimitilojen teknistyminen, Etätyö yleistyy ja Sähköinen kauppa yleistyy. Toimitilojen tekniikkaa käsitellään myös luvussa 4.2.2 Työnteon tuottavuuden parantaminen.

4.4.1 Tiedon kysynnän ja tarjonnan kasvu

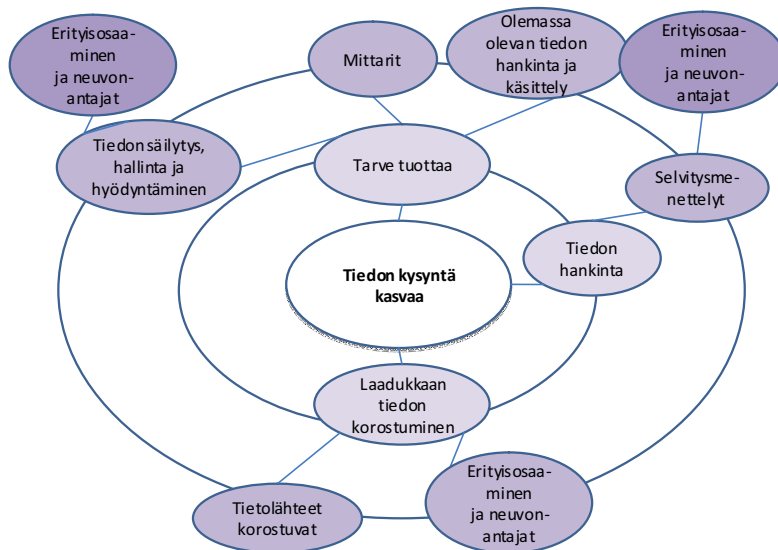
Tiedon kysyntä kasvaa

Tiedon merkityksen uskotaan korostuvan tulevaisuudessa. Myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tiedon asema muuttuu tulevaisuudessa nykyistä tärkeämmäksi. Tähän mennessä esimerkiksi kansainvälisten toimijoiden tulo pääkaupunkiseudun markkinoille ja uusien kansainvälisten toimintatapojen käyttö ovat lisänneet markkinainformaation tarvetta. Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden kansainvälistymisen jatkuessa tiedon merkitys korostuu tulevaisuudessa edelleen. (Kotimaiset sijoittajat 2008, Laatikainen 2007.) Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden toimijat haluavat seurata esimerkiksi toimitilojensa tehokkuutta entistä tarkemmin liiketoimintaansa optimoidakseen (vrt. luku 3.2 ja 4.2). Julkinen sektori ryhtyy puolestaan sitomaan erilaisia kannusteita tai sanktioita esimerkiksi verotuksen kautta toimitilan suorituskykyyn ja ominaisuuksiin. Kehityksen seurauksena niin pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista kokonaisuutena kuin yksittäisistä pääkaupunkiseudun toimitilakohteistakin halutaan tietää entistä enemmän ja tämän innoittamana pyritään tuottamaan tulevaisuudessa paljon erilaista tietoa (ks. kuva 33). Kehittynyt tietotekniikka ja alati kasvavat tietomäärät luovat tulevaisuudessa aivan uudenlaisia mahdollisuuksia hankkia, analysoida ja tallentaa erilaista tietoa toimitilakiinteistöistä ja toimitilamarkkinoista.

Tiedon hankinta edellyttää kasvavassa määrin erilaisia selvitysmenettelyitä. Prosessia varten hankitaan erilaisia neuvonantajia, mikäli tarvittua erityisosaamista ei löydy omasta organisaatiosta. Toisaalta tietoa tulee myös tuottaa kasvavassa määrin. Tämä tarkoittaa, että myös pääkaupunkiseudun yksittäisistä toimitiloista ryhdytään systemaattisesti keräämään ja tallentamaan erilaista tietoa. Käytännössä tämä näkyy muun muassa siten, että toimitiloihin asetetaan erilaisia mittareita, joilla kerätään erilaista dataa esimerkiksi toimitilan suorituskyvystä tai toimitilan käytöstä. Esimerkiksi energiankulutus ja siihen vaikuttava tilankäyttö ovat tekijöitä, joita tarkastellaan tulevaisuudessa erityisen tarkasti ekologisen paineen kasvaessa. Toisaalta yritysten pyrkiessä jatkuvasti optimoimaan toimintaansa mittarit valjastetaan analysoimaan myös toimitilan vaikutuksia liiketoiminnan tuottavuuteen. Tällöin voidaan esimerkiksi tarkastella, millaisilla toimintalaolosuhteilla saavutetaan paras myynti tai työn tuottavuus. Olennaista on tiedostaa, mitä kaikkea tietoa on tarpeen ryhtyä mittaamaan ja tallentamaan. Täysin uuden tiedon lisäksi myös vanhoja, jo olemassa olevia tietoja joudutaan etsimään uudelleen käsiin ja saattamaan esimerkiksi sähköiseen muotoon. Globalisaation edetessä on luultavaa, että tietoa tarvitaan myös tulevaisuudessa englanninkielellä. Tiedon mittaamisen lisäksi on syytä päättää, miten tietoa hallitaan, millä kaikilla tavoilla tietoa voidaan hyödyntää ja mitä uusia mahdollisuuksia kasvanut tietoisuus toimijoiden ulottuville tuo. Myös tässä yhteydessä tarvitaan erityisosaamista ja neuvonantajia. Tiedon arvon määrää se, miten tietoa voidaan käytännössä hyödyntää.

Myös tiedon laadun merkitys korostuu tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Tulevaisuudessa niin sanotun ensikäden tiedon määrä vähentyy markkinoiden kasvun ja toimijoiden lisääntymisen seurauksena. Toimijat eivät enää yhtä usein tunne esimerkiksi toimitilakohteita henkilökohtaisesti eikä heidän hallussaan oleva tieto ole omakohtaista. Sijoitus- ja sijoittumispäätöksiä voidaan tehdä pelkän kirjallisen informaation perusteella ilman että kohdetta tunnettaisiin henkilökohtaisesti tai kohteessa olisi fyysisesti vierailtu. Esimerkiksi tilankäyttöä pääkaupunkiseudulla koskevia päätöksiä voidaan tehdä ja vahvistaa keskitetysti yhä useammin ulkomailla. Päätösten tueksi tullaan tarvitsemaan ja keräämään aiempaa enemmän tietoa kulloinkin kyseessä olevasta pääkaupunkiseudun toimitilakohteesta ja muista vaikuttavista olosuhteista varsinkin silloin, kun päätöksiä ovat tekemässä henkilöt, joilla ei ole tilanteesta omakohtaista tun-

temusta. Näin ollen tiedon oikeellisuuden ja tarkkuuden merkitys kasvavat, kun informaatiota täytyy tarkastella hyvin tarkasti pelkkien kuulopuheiden tai oma-kohtaisten kokemusten ja tuntemuksien sijaan. Myös tässä yhteydessä tullaan tarvitsemaan kasvavassa määrin erityisosaamista ja neuvonantajia.



Kuva 33: Tiedon kysynnän kasvusta seuraavat mahdolliset vaikutukset

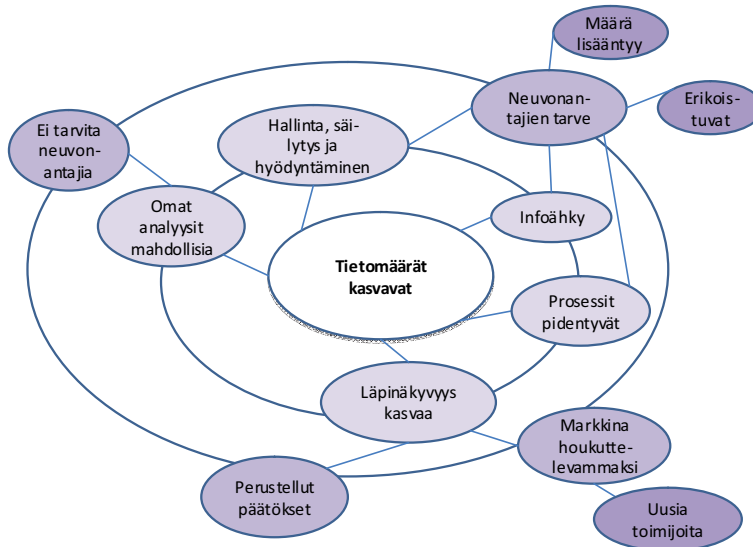
Tietomäärät kasvavat

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla saatavissa olevan tiedon määrä kasvaa monista eri syistä johtuen (ks. kuva 34). Esimerkiksi uudet kaupankäyntitavat edellyttävät paljon tietoa, mutta ne toisaalta myös tuottavat paljon tietoa lisää. Myös monista toimitilamarkkinoiden kehitykseen vaikuttavista, varsinaisten toimitilamarkkinoiden ulkopuolisista muuttujista saatavissa olevat tietomäärät kasvavat. Näin ollen esimerkiksi erilaisten analyysien ja päätösten teon pohjaksi on tulevaisuudessa saatavilla entistä enemmän ja laajemmalla alueella tietoa. Tietomäärien kasvu lisää pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden läpinäkyvyyttä ja houkuttelevuutta tulevaisuudessa. Tämä puolestaan houkuttelee pääkaupunkiseudun markkinoille uusia toimijoita. (Falkenbach & Toivonen 2010; Ulkomaiset sijoittajat 2008) Toimijat pystyvät myös perustelevaan päätöksiään toimitilamarkkinoilla aiempaa paremmin laajemman informaatiovarannon turvin.

Toisaalta tietomäärien kasvu johtaa myös siihen, että ongelmaksi muodostuvat tulevaisuudessa ei niinkään tiedon puute, vaan päinvastoin hukuttavat informaatiovarannot. Tällöin on vaarana, että tietoa on saatavilla niin paljon, että olennaisen tiedon hakeminen ja hallinta vaikeutuvat merkittävästi. Tämä on omiaan lisäämään tarvetta erilaisille neuvonantajille. Tulevaisuudessa kiinteistöjen myyjät, ostajat, vuokraajat ja vuokralaiset ovat entistä riippuvaisempia neuvonantajista ja tiedon käsittelijöistä. (ks. Koskisto 2010, s. 39; Kotimaiset sijoittajat 2008; Laatikainen 2007.) Koska yritykset haluavat tulevaisuudessa yhä kasvavassa määrin keskittyä vain ydinliiketoimintaansa, niillä ei ole tarpeellisia resursseja, halua eikä osaamista paneutua informaatiotulvan analysointiin. Neuvonantajien kysynnän kasvu kasvattaa puolestaan neuvonantajien määrää pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla. Kehityksen seurauksena pääkaupunkiseudun neuvonanta-

jat myös erikoistuvat tulevaisuudessa kukin omiin tietoalueisiinsa tai tietyntyyppisten analyysien tekemiseen.

Toisaalta tiedon saatavuuden parantuminen myös vähentää palveluntuottajien merkitystä tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla, kun toimijat itse pääsevät aiempaa helpommin ja alhaisemmin kustannuksin tarvittavaan tietoon käsiksi ja osaavat sen tehdä. Markkinoiden tullessa tutuksi ei neuvonantajia tarvita (Ulko- ja sisämarkkinat 2008). Myös erilaiset verkostot auttavat yksittäisiä toimijoita saavuttamaan kulloinkin tarvittun tiedon. Ulkopuolisten tiedontuottajien ja -käsittelijöiden hyödyntämisen ohella toimijoiden tavoitteena on tehostaa oman organisaationsa sisällä tapahtuvaa tiedonkulkua ja käsittelyä. Esimerkiksi toimitilavälittäjät ilmoittavat haluavansa tulevaisuudessa pyrkiä integroimaan yrityksensä omat tietojärjestelmät saumattomasti internetin kanssa yhteentoimivaksi kokonaisuudeksi (Koskisto 2010, s. 41 & 47). Toimijoiden tietoteknisen osaamisen kasvaessa ja tietotekniikan kehittyessä toimijat ovat itse tulevaisuudessa entistä taitavampia toimitilamarkkinainformaation käsittelijöitä. Tietomäärien kasvua pääkaupunkiseudun toimijoiden tulee varautua kasvavien tietomäärien hallintaan ja säilytykseen sekä toisaalta huomaamaan tietovarantojen uudet hyödyntämismahdollisuudet.



Kuva 34: Tietomäärien kasvusta seuraavat mahdolliset vaikutukset

Tiedon leviäminen kiihtyy

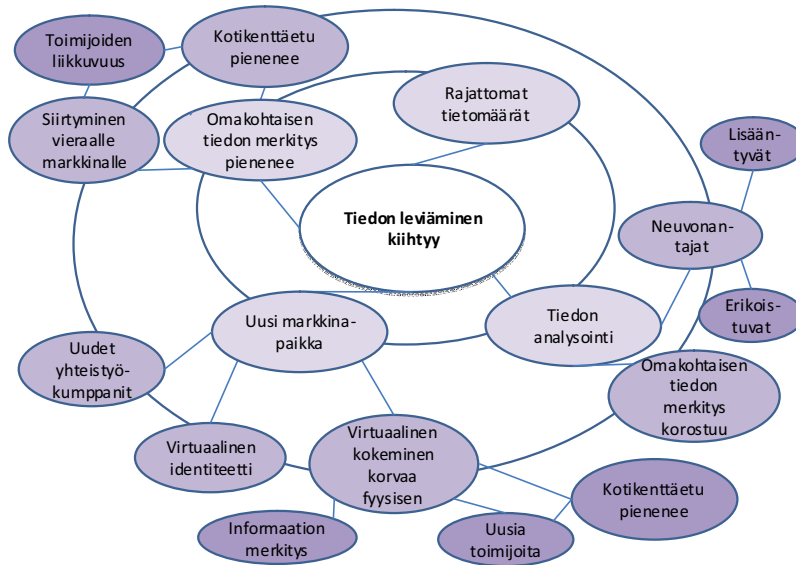
Tietomäärien kasvun ohella tiedon leviäminen kehittyy (ks. kuva 35). Tämä näkyy myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla. Internet on valtava ja kaikille toimijoille avoin verkosto. Internetliikenne kasvaa ja yhä uusia toimijoita tulee internetin käyttäjiksi. Internetin kautta tieto leviää nopeasti ja laajasti. Tämä tarkoittaa sitä, että pääkaupunkiseudun tulevaisuuden verkottuneilla toimijoilla on käytettävissään lähes rajattomat tietomäärät. Vaikka heillä itsellään ei olisi oma-kohtaisia kokemuksia esimerkiksi jostakin tietystä toimitilasta, he voivat verkostojensa kautta yrittää hankkia ensikäden tietoa joltakin toiselta verkoston jäseneltä. Tämä vähentää oma-kohtaisen tiedon ja paikallistuntemuksen merkitystä, mikä puolestaan helpottaa vieraille markkinoille siirtymistä. Tämän ja kotikenttäedun merkityksen pieneminen lisäävät toimijoiden liikehdintää.

Internet on tulevaisuuden uusi markkinapaikka myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille. Internetin turvin toimijat pääsevät yhteyteen myös sellaisten toimijoiden kanssa, joiden kanssa he eivät reaali maailmassa välttämättä koskaan kohtaisi. Tällä tavoin löytyy tulevaisuudessa tiedon lisäksi myös uusia yhteistyökumppaneita. Vaikka internet lisää yritysten näkökulmasta katsottuna potentiaalisten asiakkaiden määrää tulevaisuudessa, lisää se myös asiakkaiden näkökulmasta katsottuna vaihtoehtojen määrää. Tämä puolestaan lisää yritysten kilpailijoiden määrää. Kun tietotulva on valtava, täytyy yksilöiden nähdä aiempaa enemmän vaivaa erottuakseen joukosta. Esimerkiksi tulevaisuudessa sijoituskohdetta etsivä sijoittaja saa tietoa yhä suuremmasta määrästä erilaisista, keskenään kilpailevista sijoituskohteista. Tämän seurauksena tietyn yksittäisen toimitilakohteen tulisi erottua erityisen edukseen päästäkseen sijoittajan huomioon. Toisin sanoen tulevaisuudessa on entistä tärkeämpää erottua joukosta reaali maailman lisäksi myös virtuaali maailmassa. Internetistä tulee entistä tärkeämpi paikka näkyä ja voimakkaampi keino markkinoida esimerkiksi toimitiloja tai toimitilapalveluja.

Internet on myös paikka, joka mahdollistaa tulevaisuudessa aivan uudenlaisen toimitilojen esittelyn ja kokemisen. Internet ja erilaiset sähköiset sovellukset tuovat tulevaisuudessa uusia mahdollisuuksia esimerkiksi toimitilojen virtuaaliseen kokemiseen. Tällöin toimitilan virtuaalinen kokeminen internetin välityksellä ehkä vihdoinkin korvaa yhä enemmän fyysistä vierailua kohteessa. Tämä puolestaan vaikuttaa siten, että mahdollinen kilpailuetu, joka markkinansa hyvin tuntevilla kotimaisilla toimijoilla on suhteessa ulkomaisiin sijoittajiin, pienentyy. Tämä lisää toimijoiden liikehdintää ja tuo myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille uusia toimijoita. Toisaalta toimitilojen virtuaalinen kokeminen mahdollistaa toimitilamarkkinoilla virtuaalisen toimimisen. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi ulkomaiset kiinteistö sijoittajat voivat sijoittaa vaivatta pääkaupunkiseudun toimitiloihin tarvitsematta koskaan fyysisesti vieraila paikan päällä. Tämä on toki mahdollista myös kotimaisille toimijoille. Kehitys on omiaan korostamaan informaation ja toimitilojen virtuaalisen identiteetin merkitystä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla.

Tulevaisuudessa on entistä tärkeämpää analysoida tietoa, joka otetaan vastaan ja tietoa, joka omasta organisaatiosta leviää ulospäin. Verkostoissa niin hyvät kuin huonot kokemuksetkin esimerkiksi yhteistyökumppaneista, työnantajista tai sijoituskohteista leviävät verkoston jäsenten tietoisuuteen nopeasti ja helposti. Esimerkiksi käyttökokemuksia jostain yksittäisestä pääkaupunkiseudun toimitilasta on helppoa jakaa omassa verkostossa. Tämä tarkoittaa, että tulevaisuudessa on ehkä entistäkin tärkeämpää huolehtia omasta maineesta ja pyrkiä minimoimaan kaikki negatiiviset kokemukset. Niiden leviäminen verkostossa nopeasti suurten massojen tietoisuuteen voi kasvattaa niiden merkitystä. Toisaalta on syytä huomata, että kaikki verkostoissa levitetty tieto ei välttämättä pidä paikkaansa. Verkostoissa voidaan levittää myös vääristynyttä ja eri tavoin väritynyttä tietoa erilaisten motiivien ajamina. Tämä voi puolestaan jälleen korostaa neuvonantajien tarvetta tai omakohtaisen tiedon merkitystä.

Internet ja muut verkostot vaikuttavat tietomääriä kasvattavasti. Edellä käsiteltiin tietomäärien kasvun mahdollisia vaikutuksia.



Kuva 35: Tiedon leviämisen kiihtymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.4.2 Toimitilojen teknistyminen

Tekniikka kehittyy jatkuvasti. Tämä näkyy myös pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilakiinteistöissä (ks. kuva 36). Tekniikka valjastetaan yhä kasvavassa määrin edesauttamaan liiketoiminnan harjoittamista. Tekniikka toisaalta tehostaa ja toisaalta myös tukee toimintaa tarjoamalla esimerkiksi optimaaliset ja viihtyisät toimintaolosuhteet (Toimistotilankäyttäjät 2007). On arvioitu, että työympäristössä kiinnitetään tulevaisuudessa entistä tarkempaa huomiota työntekijöiden työtehon säilyttämiseen vaikuttaviin, erilaisiin terveydellisiin tekijöihin kuten työn ergonomiaan, toimitiloissa käytettyjen rakennusmateriaalien allergisoivuuteen ja sisäilman laatuun (ks. esim. Heikkilä et al. 2000; Wolody 2006, s. 8). Työntekijöiden työtehon säilyttäminen on olennaista erityisesti tulevaisuudessa työurien pidentymisen ja väestön ikääntymisen seurauksena. Myös henkinen työhyvinvointi on merkittävä ja tulevaisuudessa uhattuna oleva tekijä työntekijän työkyvön säilymistä kannalta. Tulevaisuudessa myös pääkaupunkiseudun toimitilojen tekniset ominaisuudet valjastetaan kasvavassa määrin palvelemaan työntekijän työtehoa ja työssä jaksamista.

Työ on kasvavassa määrin niin sanottua tietotyötä ja monilla aloilla toimintoja leimaa yhä vahvempi sidonnaisuus tietotekniikkaan. Tietotekniikan rooli toimitiloissa suoritettussa työssä kasvaa tulevaisuudessa edelleen (Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Toimijoiden kasvava verkottuminen edellyttää tulevaisuuden toimitilalta pääkaupunkiseudulla hyviä sähköisiä tietoliikenneyhteyksiä virtuaalisten kontaktien mahdollistamiseksi. Sen lisäksi, että tietotekniikka liittyy suoraan itse toimitiloissa suoritettuun työhön, se myös mahdollistaa työn viemisen toimitilojen ulkopuolelle ja toisaalta liittyy toimitilan, työntekijän ja liikkuvan työn eri harjoittamispaikat yhtenäiseksi tulevaisuuden työympäristökokonaisuudeksi. Pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitiloilta vaaditaan tekniikkaa, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla ensinnäkin tietotyön harjoittamista ja toiseksi vuorovaikutuksen teknistymistä ja sähköistymistä. Käytännössä tämä tarkoittaa laadukkaita tietoteknisiä järjestelmiä ja välineitä, jotka mahdollistavat muun muassa toimivat ja hyvälaatuiset tietoliikenne- ja

etäyhteydet. Toimitiloissa tulee myös varata sopivat tilat etäyhteyksien suorittamispaikaksi.

Tekniikan ollessa olennainen, toimistotilojen käytön tehostamiseen liittyvä tekijä, myös liiketilapuolella tekniikka nähdään toimintaympäristössä elementtinä, joka tulevaisuudessakin turvaa optimaaliset liiketoimintamahdollisuudet myös pääkaupunkiseudulla. Tekniikan avulla esimerkiksi tarjotaan miellyttävä ostosympäristö sopivan sisälämpötilan, valaistuksen, paikannusmahdollisuuksien ja turvajärjestelmien kautta. Toisaalta tekniikka valjastetaan palvelemaan myös liiketiloissa vierailevan, tulevaisuuden kuluttajan kasvavaa tarvetta saada hoidettua päivittäiset asiansa mahdollisimman helposti ja nopeasti. Tämä tarkoittaa, että pääkaupunkiseudun toimitiloihin tulee teknisiä ratkaisuja, jotka auttavat kuluttajaa esimerkiksi löytämään liiketilassa tarvitsemansa tuotteen tai palvelun mahdollisimman helposti. Tarve tähän lisääntyy myös sitä mukaa, kun pääkaupunkiseudun kauppapaikat kasvavat kooltaan yhä suuremmiksi kokonaisuuksiksi ja tuotevalikoimat kasvavat entistä monipuolisemmiksi. Sopivia ratkaisuja ovat esimerkiksi erilaiset paikkatietojärjestelmäsovellukset. Tekniset ratkaisut auttavat myös tyydyttämään tulevaisuuden kuluttajan kasvavaa tarvetta yksilölliseen huomioon ottamiseen. Tulevaisuuden kuluttaja odottaa toimitilassa vierailulta erityisesti yksilöllistä palvelua. Tällöin esimerkiksi paikkatietojärjestelmien avulla voidaan ehdottaa asiakkaalle juuri hänelle sopivia tuotteita ja palveluita. Esimerkiksi asiakaspalvelua, tiedottamista, myyntityötä ja markkinointia korvataan ja tuetaan tulevaisuudessa erilaisin teknisin järjestelmin.

Sen lisäksi, että yritykset haluavat tekniikan avulla maksimoida työntekijöidensä ja asiakkaidensa tuottavuuden, he pyrkivät tekniikan keinoin tehostamaan ja minimoimaan yritykselle syntyviä kustannuksia. Erityisesti energiankäytön tehostamiseen kiinnitetään kasvavassa määrin huomiota. Rakennusteknisesti tämä on useimmiten tarkoittanut rakennuksen tiiviyyttä ja lämmön talteenoton tehostamista. Esimerkiksi nykyiset rakentamista ja korjaamista ohjaavat määräykset ottavat näihin asioihin kantaa. Teknisten järjestelmien merkitys kasvaa tulevaisuudessa erityisesti ympäristövaikutuksia minimoivana toimitilaelementtinä. Tulevaisuudessa energiankäytön tehostamisen lisäksi toimitiloihin tehdään varauksia uusiutuvan energiankäytön mahdollistamiseksi. Tulevaisuus tuo mukanaan myös aivan uusia teknisiä ratkaisuja. Esimerkiksi biomimiikan hyödyntäminen yleistyy toimitiloissa. Biomimiikka tarkoittaa luonnossa ilmenevien ratkaisujen soveltamista rakennetussa ympäristössä kuten esimerkiksi rakennustekniikassa. (ks. esim. Biomimicry 2011; Full 2011; Wikipedia 2011). Eräs biomimiikan sovellus on seepuratekniikan hyödyntäminen rakennuksen viilentämisessä. Luonnossa seepuran mustavalkoraitainen turkki saa aikaan seepran ihon yläpuolelle ilmvirtauksia, jotka viilentävät eläintä. Ideana on, että luonnossa tapahtuvaa ilmiötä yritetään matkia ja hyödyntää myös rakennuksen viilentämisessä. (Nyquist 2010.)

Kun paineet toimintojen tehostamiselle eri syistä kasvavat, muodostuu tärkeäksi se, että tulevaisuuden toimitilan suorituskykyä pystytään mittaamaan. Suorituskyvyn mittaaminen mahdollistaa sen, että niin toimitilan käyttäjät kuin omistajatkin voivat helposti seurata esimerkiksi kulutusta, syntyviä kustannuksia, tilankäyttöä tai syntyviä ympäristövaikutuksia. Mittaamista varten toimitiloihin tullessaan asentaman sopivia mittaristoja, jotka teknistävät pääkaupunkiseudun toimitiloja entisestään.

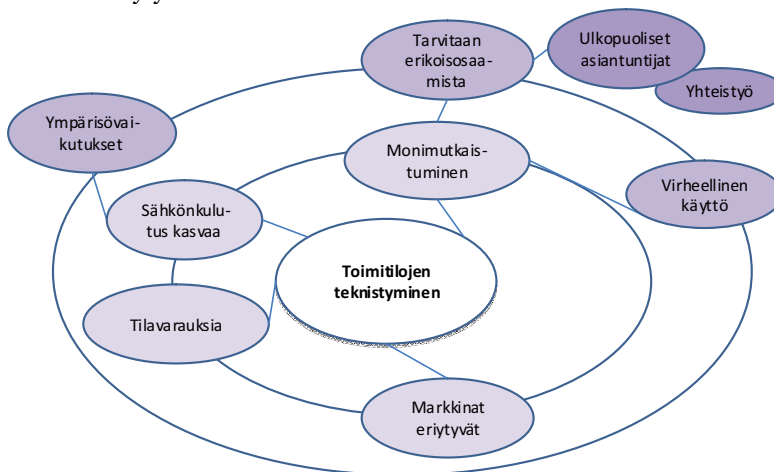
Tulevaisuuden toimitilojen uskotaan olevan nykyistä muuntelukykyisempiä (Kotimaiset sijoittajat 2008; Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset tilankäyttäjät 2008; Päärni 2007, s. 2). Tulevaisuudessa toimitilan tekniset ominaisuudet valjastetaan mahdollistamaan ja tukemaan tilojen muuntojoustavuutta. Yritysten toimintaympäristö muuttuu jatkuvasti, jolloin myös tilan tulee kyetä mukautumaan. Samoin yksilölliset tilavaatimukset edellyttävät tiloilta muuntojoustavuut-

ta. Tulevaisuuden tekninen kehitys tulee vaikuttamaan siihen, miten toimitiloja voidaan tulevaisuudessa muuttaa ja mitä muuntojoustavuus tulee ylipäänsä olemaan. Tilan muuntojoustavuus tulee tarkoittamaan paljon muuta kuin pelkkää huonejärjestelyjen muuttamista.

Pääkaupunkiseudun toimitiloille ja niiden luomille olosuhteille asetettavat laatu-kriteerit tiukentuvat tulevaisuudessa. Toimitilojen laatu on tällä hetkellä yhdistetty usein teknisesti toimivaan tilaan. Teknisesti toimivan tilan arvioidaan takaavan parhaat mahdolliset toimintaolosuhteet, mutta se antaa toisaalta myös tietyn imagollisen arvon. Teknisesti ajanmukaisissa tiloissa toimii aikaansa seuraava ja menestyvä yritys. Teknisesti laadukas työympäristö auttaa myös toivottujen työntekijöiden houkuttelussa kilpailun työvoimasta tiukentuessa tulevaisuudessa.

Kaikista edellä mainituista tekijöistä seuraa tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilojen teknistyminen. Ensinnäkin teknisten järjestelmien lisääntyminen ja monimutkaistuminen johtavat toimitilojen rakentamisen, korjaamisen, ylläpidon ja hallinnan monimutkaistumiseen pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tulevaisuudessa. Tämä puolestaan edellyttää pääkaupunkiseudun toimijoilta erikoistunutta tietotaitoa. Toimitilojen teknistyminen voi johtaa myös liialliseen teknistymiseen. Tämä tarkoittaa sitä, että toimitilojen teknisistä järjestelmistä muodostuu yhdessä niin monimutkainen kokonaisuus, että sen hallitseminen vaikeutuu merkittävästi. Tällöin toimitilan käyttäjäyritysten tulee olla itse perehtyneitä toimitilojen tekniseen ohjattavuuteen tai hankkia tarvittava tietotaito oman yrityksen ulkopuolelta, mikä puolestaan lisää yhteistyön merkitystä pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Pahimmillaan toimitilojen teknistyminen aiheuttaa sen, ettei toimitilojen teknisiä järjestelmiä osata käyttää lainkaan tai niitä käytetään väärin.

Toimitilojen teknistyminen johtaa tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilojen sähkönkulutuksen kasvuun, mikä puolestaan lisää toimitilojen käytönaikaisia ympäristövaikutuksia ellei energiaa pystytä tuottamaan täysin vihreästi. Toisaalta toimitilojen teknistyminen edellyttää tilavarauksien tekemistä teknisiä järjestelmiä varten. Kaiken kaikkiaan uusien toimitilojen teknistyminen kasvattaa eroa vanhojen ja uusien tilojen teknisen varustelun välillä. Tämä puolestaan johtaa markkinoiden eriytymiseen.



Kuva 36: Toimitilojen teknistymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.3.3 Etätoiminnot yleistyvät

Etätö yleistyy

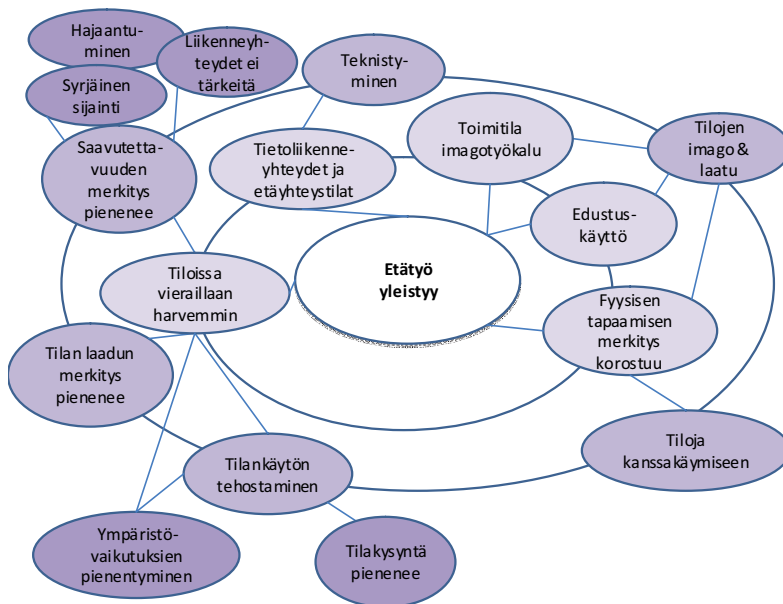
Etätöön uskotaan yleistyvän tulevaisuudessa (Kunnan viranomaiset 2007; Toimistotilankäyttäjät 2007) (ks. kuva 37). Tietoteknisen kehityksen on arvioitu voivan vähentää sijainnin, liikkumisen ja fyysisten tapaamisten merkitystä. Tieto- ja viestintäteknologia on täten arvioitu seikaksi, joka tulisi huomioida kauaskantoisissa suunnitelmissa kuten kaavoituksessa (ks. Talvitie 2003). Tietotekninen kehitys ei ole kuitenkaan vielä ehtinyt korvata täysin fyysisen kanssakäymisen merkitystä. Sosiaaliset kontaktit kasvattavat koko ajan merkitystään eikä toimijoiden väliselle verkottumiselle näy loppua. Tällä virtuaalisuuden ja mobiiliuden kaudella verkottumista, synergiaetuja ja jopa fyysistä läheisyyttä korostetaan. (ks. luku 3.4.4) Virtuaaliset kohtaamiset tulevat varmasti korvaamaan fyysisiä tapaamisia pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa, mutta ne tulevat toisaalta toimimaan myös yllykkeinä fyysisille kohtaamisille ja korostavat fyysisen tapaamisen merkitystä tilanteissa, jolloin fyysinen tapaaminen nähdään tarpeellisena. Jos ja kun osa ihmisten välisestä kanssakäymisestä tapahtuu sähköisesti, tulee fyysisen tapaamisen merkitys nimenomaan korostumaan (ks. Päärni 2005). Tällöin myös fyysisen tapaamisen tapahtumapaikka eli toimitilat ja sen tarjoamat ominaisuudet ovat aikaisempaa tärkeämmät. Pääkaupunkiseudun toimitiloista tuleekin tulevaisuudessa mitä suuremmissa määrin merkitykseltään fyysisten kohtaamisten näyttämöitä.

Työn lisääntynyt mobiilius vähentää eri toimintojen välisiä rajoja ja siksi on entistä vaikeampaa erotella eri toimintoja toisistaan kokonaan. Työnteko esimerkiksi sekoittuu asumiseen ja liikkumiseen entistä enemmän. Kehityksen seurauksena tulevaisuudessa ei voida enää yhtä helposti nimetä fyysisiä paikkoja yksipuolisesti vain tietyn toiminnon tapahtumapaikoiksi. Kahvilassa voidaan vapaa-ajanvieton lisäksi tehdä töitä, lentoasemalla on sekä lomailevia että työskenteleviä ihmisiä ja kotona voidaan rentoutumisen lisäksi hoitaa kasvavassa määrin myös työasioita. Kotona tehtävä työ lisääntyy tekniikan mahdollistamana monesta eri syystä. Kotoa käsin tehtävää työntekoa lisäävät muun muassa etätö, ylityö, toisen ammatin harjoittaminen, itseyrityisyys ja pätkätyöt. On pidetty mahdollisena, että jo kymmenen vuoden sisällä jopa kolmasosa kaikesta tuottavasta työstä tehdään ihmisten kodeissa. (Heinonen et al. 2004, s. 18; Heinonen & Heinonen 2006, s. 95.)

Etätoiminnot korostavat tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla fyysisten toimitilojen viihtyvyyden (Kotimaiset sijoittajat 2008) ja paikan erityisominaisuuksien merkitystä (Talvitie 2003). Valitessaan virtuaalisen yhteyden sijasta nimenomaan matkustamisen toimitilaan niin työntekijät kuin kuluttajatkin vaativat vaivansa palkaksi jotain sellaista, jota sähköinen yhteys ei voinut heille tarjota. Näissä tilanteissa toimitilojen fyysisyyden ja sosiaalisuuden merkitys korostuvat. Tällöin esimerkiksi toimistotilan tulee kyetä kilpailemaan työntekijän oman kodin kanssa laadussa ja viihtyvyydessä, jotta työntekijä valitsisi kotona etätöntelemisen sijasta matkustamisen työpaikalle (Kotimaiset sijoittajat 2008). Ennen kaikkea toimitilojen merkitys korostuu fyysisistä kontakteista korostavana tapahtumapaikkana. Toimistotilassa fyysinen kontakti tapahtuu työntekijöiden, yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden kesken. Toimitilojen asema fyysisen kanssakäymisen tapahtumapaikkana näkyy viihtyvyyden ohella erityisesti kanssakäymiseen tarkoitettujen tilojen tarjoamisena. Työympäristössä tarvitaan monia erilaisia ja erityyppiseen kanssakäymiseen tarkoitettuja tiloja, joissa esimerkiksi eri puolilla maailmaa liikkuvat työntekijät kohtaavat. Osa näistä tiloista on virallisia työtiloja. Toisaalta osa työntekijöiden kohtaamisista tapahtuu myös vapaamuotoisemmissa tiloissa, kuten esimerkiksi toimitilan yhteydessä olevissa kahvitiloissa tai liikuntatiloissa.

Jos tiloissa vierailaan harvoin, niiden laatu menettää merkitystään. Tilaa ei tarvita yhtä paljon kuin aikaisemmin ja sen käyttöä voidaan tehostaa, kun työntekijät ovat työpaikalla harvoin. (Ks. lisää tilankäytön tehostamisesta luku 4.2.1) Koska tiloissa vierailaan aiempaa harvemmin, pienenee myös tilan saavutettavuuden merkitys. Toimitila voi siis sijaita pääkaupunkiseudulla syrjäisessä paikassa, minkä seurauksena toimitilat hajaantuvat. Koska toimitilassa vierailaan vain harvoin, eivät toimitilan liikenneyhteydet ole enää niin olennaiset. Syrjäinen sijainti tarkoittaa kuitenkin toisaalta sitä, että esimerkiksi julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen saatavuus huonontuu. Tällaisessa tilanteessa työntekijät joutuvat käyttämään työmatkoihin yksityisautoja. Yritykset itse puolestaan joutuvat jollakin tavalla järjestämään palvelujen saatavuuden ja varautumaan siihen sekä yksityisautoilun määrään myös omista tilavarauksissaan. Toimitilan sähköiset yhteydet puolestaan kasvattavat merkitystään ja tiloissa tarvitaan myös etäyhteystiloja, joiden avulla työpaikalla olevat voivat kommunikoida eri puolilla työskentelevien työntekijöiden kanssa. Toimistotiloihin kohdistuneen liikkumisen vähentymisen sekä tilankäytön pienentymisen ja tehostumisen seurauksena toimitilojen aiheuttamat ympäristövaikutukset pienenevät.

Etätyön yleistyessä toimitilasta tulee konkreettinen imagotyökalu. Se on fyysinen viesti eri puolilla liikkuville toimijoille. Toimitiloja käytetään myös suhteessa enemmän erityisiin tilaisuuksiin ja edustustehtäviin. Tämä kaikki on omiaan korostamaan tulevaisuuden toimitilan imagon ja laadun merkitystä.



Kuva 37: Etätyön yleistymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

Sähköinen kauppa yleisty

Myös sähköisen kaupan yleistyminen korostaa fyysisen kontaktin merkitystä pääkaupunkiseudun tulevaisuuden liiketiloissa, sillä se on nimenomainen fyysisen liiketilan valttikortti suhteessa sähköiseen kauppaan (ks. kuva 38). Liiketilas fyysinen kontakti on asiakkaan ja tuotteen välinen kohtaaminen tai asiakkaan ja asiakaspalvelijan kuten myyjän välinen tapaaminen. Fyysisen kohtaamisen merkityksen korostuminen näkyy pääkaupunkiseudun liiketiloissa esimerkiksi siten, että tulevaisuuden liiketiloissa varataan erityisiä tiloja tuotteiden fyysistä ko-

4.5 Kaupungistuminen

Tässä luvussa kerrotaan kaupungistumisen aiheuttamista mahdollisista vaikutuksista tulevaisuuden toimitilamarkkinoille pääkaupunkiseudulla. Ensimmäisessä tulevaisuuspyörässä tarkastellaan toimijoiden kasaantumisen mahdollisia, eriasteisia seurauksia kuten ruuhkautumista. Toisessa tulevaisuuspyörässä käsitellään puolestaan keskittyneen hajaantumisen mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla.

4.5.1 Toimijat kasaantuvat

Väestön ja yritysten odotetaan jatkavan keskittymistään kasvukeskuksiin tulevaisuudessa (ks. kuva 39). Tämä näkyy myös pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kehityksessä. Väestön keskittyminen pääkaupunkiseudulle lisää tulevaisuudessa kaupan palvelujen kysyntää ja vaikuttaa tätä kautta liiketilan tarpeeseen kasvattavasti. Väestön keskittyminen pääkaupunkiseudulle edesauttaa työvoiman saatavuutta, minkä vuoksi myös yritykset voivat kokea pääkaupunkiseudun houkuttelevaksi sijoittumispaikaksi. Tilankäyttäjäyritysten sijoittuminen pääkaupunkiseudulle vaikuttaa puolestaan tulevaisuuden toimitilakysyntään kasvattavasti. Toimitilakysynnän kasvu pienentää pääkaupunkiseudun toimitilojen vajaakäyttöasteita ja voi parantaa tällä hetkellä epätoivottuina sijoittumiskohteina nähtyjen toimitilojen asemaa.

Toimijoiden keskittyminen ja alueen ruuhkautuminen korostavat sijainnin merkitystä. Tällaisessa tilanteessa keskeisesti sijaitsevat tai hyvät liikenneyhteydet omaavat toimitilat ja alueet näyttävät houkuttelevilta. Tämä innoittaa yhdyskuntarakenteen sisällä olevien tyhjen tilojen, rakentamattomien alueiden tai epäso-pivassa käytössä olevien alueiden ja toimitilojen kehittämiseen. Myös pilaantuneita maa-alueita kunnostetaan (brownfield) ja käyttötarkoituksia muutetaan esimerkiksi toimitilakäyttöön sopiviksi, mikä lisää toimitilatarjontaa. Muutosprosessit voivat kuitenkin olla aikaavieviä ja kalliita sekä vaatia erikoistunutta osaamista onnistuakseen. Kehityksen seurauksena yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Olemassa olevan alue- ja tilapotentiaalin hyödyntämisen lisäksi pääkaupunkiseudulle pyritään luomaan uutta tilaa erityisesti houkuttelevina koetuille paikoille. Nämä paikat voivat sijaita esimerkiksi kantakaupungissa, liikenteellisissä solmukohtissa tai houkuttelevissa alakeskuksissa. Tarvittua maa-alaa pyritään saamaan lisää täyttämällä pääkaupunkiseudun ranta-alueita ja tunneloimalla väyliä. Myös maan alle rakentaminen lisääntyy ja toimitilarakennuksista tehdään aiempaa korkeampia. Olemassa olevien kohteiden lisärakentamismahdollisuuksia tutkitaan. Kehityksen seurauksena markkinoille tulee uusia rakennuspaikkoja ja lisää toimitilaa. Uuden maapotentiaalin luominen tulee vaatimaan alan asiantuntijoita ja erikoistunutta osaamista. Esimerkiksi tunneloinnit tai pilaantuneiden alueiden käsittely voivat olla tällaisia tehtäviä. Myös tämä kehityssuunta voi vaikuttaa maankäyttöä tiivistävästi ja tehostavasti.

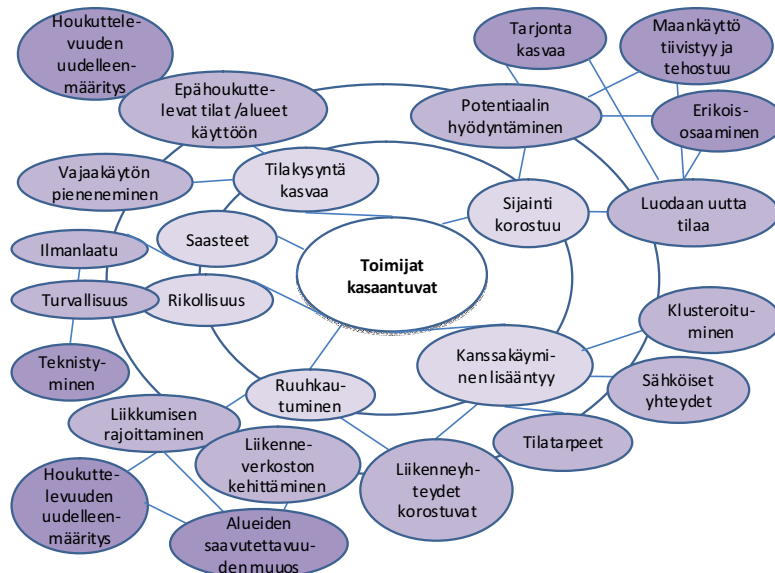
Toimijoiden pakkautuessa kasvavassa määrin pääkaupunkiseudulle kanssakäymisen eri toimijoiden välillä lisääntyy. Syntyy erilaisia yhteistyöstä ja läheisestä sijainnista hyötyviä klustereita. Toisaalta kanssakäymisen lisääntyminen korostaa toimitilojen saavutettavuutta, liikenneyhteyksiä ja sähköisiä yhteyksiä. Toimitiloissa tarvitaan myös toimijoiden kanssakäymiseen varattuja tiloja.

Toimijoiden kasaantuminen pääkaupunkiseudulle aiheuttaa myös erilaisia haasteita pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kestävyydelle (vrt. Luukko 2001, s. 9). Esimerkiksi pääkaupunkiseudun ruuhkautuminen on ongelmallista varsinkin sen maantieteellisestä sijainnista johtuen. Helsingin keskustaa häiritsee saavutettavuuden kannalta maantieteellinen asema verrattuna alueisiin, jotka voidaan saa-

uttaa useasta eri ilmiansuunnasta. Pääkaupunkiseudun ruuhkautuminen on omiaan korostamaan toimitilojen liikenteellisen sijoittumisen merkitystä tulevaisuudessa. Liikennejärjestelmien kehittäminen ja toisaalta liikkumisen rajoittaminen muuttavat alueiden aiempaa saavutettavuutta. Esimerkiksi länsimetro saattaa jo olemassa olevia ja suosittuja toimitila-alueita julkisen liikenteen verkostoon. Toisaalta liikkumisen rajoittaminen esimerkiksi ruuhkamaksuilla voi vähentää ennen houkuttelevina pidettyjen alueita suosiota.

Esimerkiksi Laakso (2011b, s. 18) on nähnyt ruuhkautumisen olevan merkittävä pääkaupunkiseudun kasvua ulospäin työntävä tekijänä. Hänen arvioidensa mukaan seuraavan 25 vuoden aikana Helsingin seudun keskeisten väylien ruuhkautuminen tulee pahenemaan merkittävästi, jos seudun liikennejärjestelmään ei kiinnitetä erityistä huomiota ja sen kehittämiseen panostetaan kitsaasti. Mikäli liikennejärjestelmään panostetaan uusimalla ja kehittämällä väyliä ja joukkoliikennedyhteyksiä, voisi liikenteen sujuvuus parantua myös ilman ruuhkamaksuja. Tällöin Kehä III -vyöhykkeen vetovoima kasvaisi ja toisaalta Helsingin seudun kehysalueen suhteellinen vetovoima heikkenisi. Kilometriperusteisten ruuhkamaksujen Laakso puolestaan uskoo suuntaavan kasvupainetta Helsingin kanta-kaupungin ja osin esikaupunkialueiden sekä raideliikennekäytävien ja muiden joukkoliikenteellisesti vahvojen alueiden osaksi.

Toimijoiden keskittyminen tuo mukanaan myös muita metropolialueille yleisiä ongelmia, joiden vaikutukset heijastuvat pääkaupunkiseudun toimijoiden toimitilatarvoitteisiin. Esimerkiksi kasvava rikollisuus ja ihmisten eriarvoistuminen asettavat toimitilojen turvallisuuden aiempaa tärkeämpään asemaan. Kasvavat saastemäärät korostavat puolestaan toimitilojen sisäilman laadusta huolehtimista. Sekä sisäilmasta että toimitilan turvallisuudesta huolehtiminen lisäävät toimitilojen teknistymistä pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla (ks. lisää toimitilojen teknistymisestä luku 4.4.2).



Kuva 39: Toimijoiden kasaantumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.5.2 Keskittynyt hajaantuminen

Sen lisäksi, että toimijat keskittyvät pääkaupunkiseudulle, hajaantuu pääkaupunkiseutu yhdestä pääkeskuksesta monikeskuksiseksi verkostoksi (ks. kuva 40). Toimijat sijoittuvat verkoston eri solmukohtiin. Kehityksen seurauksena Helsingin keskusta menettää monopoliasemaansa toimitilojen sijaintipaikkana. Toimintojen hajaantuessa (mikäli maa-alaa ei kasvateta merelle päin) Helsingin keskusta joutuu yhä kauemmaksi toiminnallisen alueen keskipisteestä. Muiden pääkaupunkiseudun verkoston solmukohtien merkitys puolestaan kasvaa toimitilojen sijoittumispaikkana. Kehityksen seurauksena pääkaupunkiseudun toimitilaluueiden houkuttelevuus määritellään uudestaan.

Monikeskuksisuus mahdollistaa pääkaupunkiseudun eri keskuksille alueellisen erikoistumisen. Tämä tarkoittaa, että kukin verkoston solmukohta keskittyy omiin erityisominaisuuksiinsa. Tämän seurauksena pääkaupunkiseudun keskusta tulee imagoltaan tai liiketoiminta-alaltaan hyvin erilaisia ja eri osamarkkinat eriytyvät toisistaan merkittävästi (ks. luku 4.3). Solmukohtien harjoittaessa yhteistyötä ja toimijoiden liikkuaessa hoitamassa asioitaan erikoistuneissa keskuksissa, korostuu keskusten välisten liikenneyhteyksien merkitys. Kaikki yhteistyö eri keskusten välillä ei kuitenkaan tapahdu fyysisesti, vaan liikenneyhteyksien ohella toimitilojen tietoliikenneyhteyksien tulee olla kunnossa. Tämä puolestaan teknistää tulevaisuuden toimitilaa. Toisaalta pääkaupunkiseutu linkittyy myös eri puolilla maailmaa sijaitsevien, muiden keskusten kanssa globaalien liikenneyhteyksien avulla. Tällöin paikallisten yhteyksien rinnalla myös lentokentän saavutettavuus globaalina linkkinä maailmalle on pääkaupunkiseudun toimitilojen sijainnille olennainen tekijä tulevaisuudessa.

On myös mahdollista, että pääkaupunkiseudun verkoston eri solmukohtat eivät tulevaisuudessa erikoistukaan omiin erityispiirteisiinsä, vaan päinvastoin pyrkivät muodostamaan omia, sulkeutuneita ja sisäisesti toimivia yksiköitään. Tällöin solmukohtiin pyritään samaan monipuolisesti kaikkea tarvittavaa toimintaa pienessä mittakaavassa. Toimijat toimivat vain oman keskuksensa sisällä eikä heidän tarvitse liikkua sen ulkopuolelle juurikaan. Tällöin pääkaupunkiseudun eri solmukohtien välisten liikenneyhteyksien merkitys vähentyy ja pienessä mittakaavassa solmujen sisäisten saavutettavuustekijöiden merkitys korostuu.



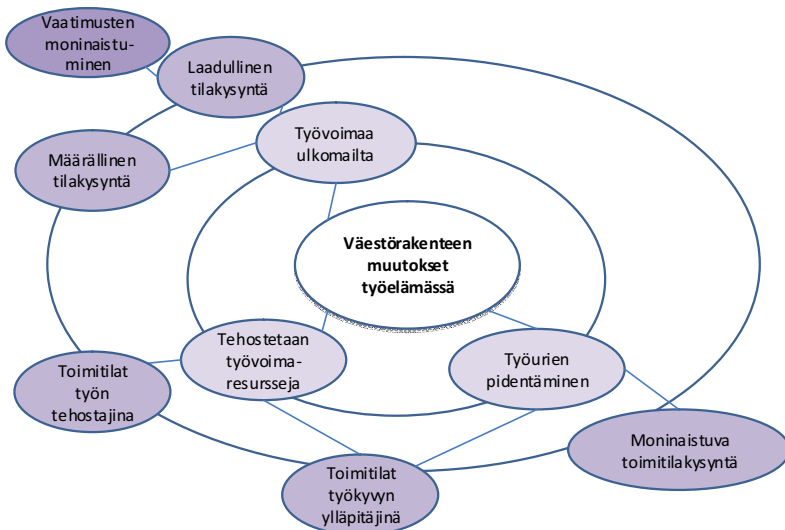
Kuva 40: Keskittyneestä hajaantumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.6 Väestön ikääntyminen

Tässä luvussa kerrotaan väestön ikääntymisen aiheuttamista mahdollisista vaikutuksista tulevaisuuden toimitilamarkkinoille pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat väestörakenteen muutokset työelämässä ja ikääntyvät kuluttajat.

4.6.1 Väestörakenteen muutokset työelämässä

Väestö ikääntyy pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudulla tämä ei kuitenkaan johda työvoiman ikääntymiseen tai työvoimapulaan suorasti. On kuitenkin mahdollista, että tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla tullaan tarvitsemaan nykyistä enemmän työntekijöitä vanhusväestön ylläpitämiseksi ja että nykyisten työvoimaresurssien käyttöä tulee voida tehostaa työuria pidentämällä, työn tuottavuutta lisäämällä ja työttömiä aktivoimalla (kuva 41). Uusia työvoimaresursseja voidaan hankkia ulkomailta. Määrällisten vaikutusten lisäksi ulkomaiset työntekijät vaikuttavat tulevaisuuden toimitilojen laadulliseen kysyntään omien tilatavoitteidensa kautta (ks. lisää ulkomaisten työntekijöiden vaikutuksista toimitilalle luvusta 4.1.3) Kuten sanottu, työn tuottavuutta voidaan pyrkiä parantamaan työuria pidentämällä, aikaistamalla työelämään astumista ja myöhäistämällä eläkkeelle siirtymistä. Ulkomaisten työntekijöiden ohella myös työurien pidentyminen moninaistaa tulevaisuuden työntekijäjoukkoa työntekijöiden eriytyessä toisistaan. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitiloille asetetut toiveet eriytyvät toisistaan. 70-vuotias työntekijä toivoo työtilalta ja sen ominaisuuksilta eri asioita kuin vastavalmistunut nuori. Tulevaisuuden toimitilalla tulee näin ollen kyetä vastaamaan myös yksilöllisiin toimitilatoiveisiin (ks. luku 4.3.1). Lisäksi työurien pidentäminen edellyttää tulevaisuuden toimitiloilta kykyä ylläpitää työntekijöiden työkykyä ja työmotivaatiota (ks. luku 4.2.2). Vastaavasti jäljelle jäävien työvoimaresurssien tehostaminen tarkoittaa pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilan kannalta sitä, että edistetään ja tehostetaan työn suorittamista sekä kiinnitetään erityisesti huomiota toimitilan kykyyn tarjota parhaat toimintaolosuhteet (ks. luku 4.2.2).



Kuva 41: Väestörakenteen muutoksesta työelämälle seuraavat mahdolliset vaikutukset

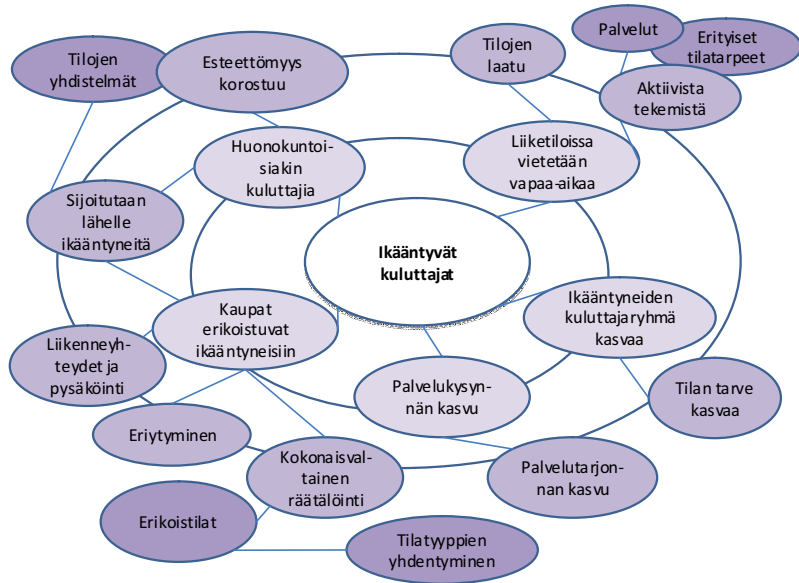
4.6.2 Ikääntyvät kuluttajat

Väestön ikääntyminen näkyy tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla myös kuluttajien ikääntymisenä (ks. kuva 42). Tulevaisuudessa ikääntyneet ovat pääkaupunkiseudulla merkittävä kuluttajaryhmä, jolla on kaikki kuluttamiseen tarvittavat edellytykset: aikaa, rahaa ja kuntoa. Ikääntyneiden kuluttajien lisääntyminen lisää liiketilojen tarvetta pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa. Pääkaupunkiseudun kaupan toimijat tulevat erikoistumaan ikääntyneisiin kuluttajiin. Tällöin liiketilojen valinnassa kiinnitetään huomiota esimerkiksi ikääntyneiden saavutettavuuteen (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Tämä tapahtuu sijoittamalla lähelle ikääntyneiden asuinalueita ja varmistamalla esteettömät ja toimivat julkiset liikenneyhteydet. Tulevaisuudessa ikääntyneiden on arvioitu voivan liikua kasvavassa määrin myös henkilöautolla, joten myös liiketilan saavutettavuus henkilöautolla ja toimivat pysäköintimahdollisuudet ovat tärkeitä tulevaisuuden liiketilan ominaisuuksia ikääntyneiden kuluttajien kannalta. Myös erilaiset ikääntyneiden asuntojen ja liiketilojen yhteenliittymät ovat mahdollisia, sillä ne varmistavat ikääntyneiden kuluttajien palvelujen saatavuuden ja voivat myös tuoda liikkeiden saataville helposti tavoitettavan kuluttajapotentiaalin (Liiketilankäyttäjät 2007).

Liiketilojen erikoistuessa palvelemaan ikääntyneitä, tuote- ja palveluvalikoiman lisäksi ikääntyneille tarjotaan myös muita tärkeitä asioita. Liiketilojen aukioloaikoja esimerkiksi aikaistetaan, ravintoloiden menyyt suunnitellaan eri ruokavalioidin soveltuviksi, tarjotaan henkilökohtaista ostosapua ja varataan lääkkeiden ottamiseen ja levähtämiseen sopivia hoituhuoneita liiketilojen yhteydestä. Liiketilojen erikoistuminen ikääntyneisiin voi johtaa pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilojen eriytymiseen toisistaan ja asettaa toisaalta tiloille uusia erityistilavaatimuksia. Nämä erityisominaisuudet tuovat tulevaisuuden liiketilaympäristöön elementtejä muista tilatyypeistä kuten esimerkiksi ikääntyneiden omista kodeista.

Vaikka tulevaisuuden ikääntyneillä on terveydelliset edellytykset toimia aktiivisesti, tulee ikääntymisen myötä tulevaisuuden kauppapaikoissa pääkaupunkiseudulla väistämättä liikkumaan myös heikkokuntoisia kuluttajia. Tämän vuoksi liiketiloissa tulee erilaisten aktiviteettien ohella kiinnittää kasvavassa määrin huomiota myös siihen, miten kuluttajien turvallinen liikkuminen tiloissa järjestetään. Tulevaisuudessa toimitilan esteettömyys tarkoittaa paljon muutakin kuin kaiteita ja liuskoja. Tekniikka valjastetaan myös tähän tehtävään. Esimerkiksi erilaiset paikkatietoratkaisut valjastetaan lisäämään tulevaisuuden liiketilassa asioiden turvallisuutta. Kehityksen seurauksena pääkaupunkiseudun tulevaisuuden liiketilat teknistyvät. Toisaalta esteettömän vaihtoehdon tarjoavat erilaiset ikääntyneiden asuntojen ja kauppapaikkojen yhdistelmät. Tulevaisuudessa liiketilojen esteettömyyden suunnittelu ja varmistaminen vaativat tähän erikoistunutta tietotaitoa.

Tulevaisuuden ikääntyneiden on arvioitu olevan merkittäviä palvelujen kuluttajia. Erityisesti hyvinvointipalvelujen uskotaan olevan heille tärkeitä. Tämä näkyy kasvavana palveluvalikoimana tulevaisuuden liiketiloissa pääkaupunkiseudulla. Myös erilaiset aktiviteetit ovat tulevaisuuden kuluttajille tärkeitä liiketilan ominaisuuksia, sillä ikääntyvät ovat luonteeltaan aktiivisia toimijoita, jotka viettävät liiketiloissa kasvavassa määrin vapaa-aikaansa. Toivotut aktiviteetit voivat olla monipuolinen kokonaisuus esimerkiksi erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluita. Tämä asettaa erityisiä tilatarpeita tulevaisuuden liiketiloille. Toisaalta vietettäessä liiketiloissa kasvavassa määrin vapaa-aikaa korostuvat myös tilojen laatuseikat ja esimerkiksi tilojen viihtyisyys.



Kuva 42: Kuluttajien ikääntymisen aiheuttamat mahdolliset vaikutukset

4.7 Ympäristöpaine

Tässä luvussa kerrotaan ympäristöpaineen aiheuttamista mahdollisista vaikutuksista tulevaisuuden toimitilamarkkinoille pääkaupunkiseudulla. Luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat: kiristyvät määräykset ja vapaaehtoiset toimet, käyttäytymisen huomioon ottaminen, ekoimagon korostuminen ja kulutuksen ympäristöystävällistyminen.

4.7.1 Kiristyvät määräykset ja vapaaehtoiset toimet

Energian kulutus ja ympäristölle haitalliset päästöt kasvavat. Ympäristön tilan heikentyminen aiheuttaa uhkan ihmisten ja luonnon hyvinvoinnille. Tämän seurauksena tarve pienentää ympäristölle aiheutuvia haitallisia vaikutuksia kasvaa. Toimitilojen ollessa merkittäviä ympäristövaikutuksia aiheuttava elementti myös pääkaupunkiseudun toimitilojen aiheuttamia ympäristöhaittoja ryhdytään seuraamaan ja rajoittamaan tulevaisuudessa nykyistä tarkemmin (ks. kuva 43). Toimitilojen ympäristövaikutuksia käsittelevät määräykset ovat tiukentuneet ja tiukentuvat edelleen tulevaisuudessa. Esimerkiksi uusi nollaenergiarakennuksia käsittelevä EU-direktiivi ohjaa toimitiloja nykyistä ympäristöystävällisempään suuntaan (ks. Ala-Mettälä 2010; Euroopan Unionin Neuvosto 2010; Ympäristöministeriö 2010.) Lisääntyneen ympäristötietoisuuden ja ympäristöystävällisillä rakennuksilla saavutettavien hyötyjen innoittamina myös vapaaehtoiset toimet toimitilojen ympäristöystävällistämiseksi lisääntyvät pääkaupunkiseudulla. Kehityksen seurauksena epäympäristöystävällisten toimitilojen kysyntä vähenee ja vastaavasti ympäristöystävällisten tilojen kysyntä kasvaa pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa. Vanhat toimitilat, joita ei ole saatettu ajanmukaiseksi, ovat tulevaisuuden markkinoilla riskikohde. Tämä johtuu siitä, että vanhat rakennukset aiheuttavat tulevaisuudessa kustannuksia, jos niiden korjaaminen ja saattaminen uusien vaatimusten mukaiseksi tulee ajankohtaiseksi. Toisaalta julkinen valta sitoo erilaisia sanktioita toimitilojen aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Kysynnän kohdistuminen uusien vaatimusten mukaisiin toimitiloihin johtaa markkinoiden eriytymiseen näiden tilojen ja vaatimuksia täyttämättömien tilojen välillä.

Osa rakennuksista on sellaisia, joita ei pystytä lainkaan saattamaan uusien normien mukaiseksi. Nämä tilat syrjäytyvät tulevaisuudessa kysynnän ulkopuolelle kokonaan.

Uudet kiristyvät vaatimukset heikentävät rakentamisen ja korjaamisen houkuttelevuutta tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Tämän seurauksena pääkaupunkiseudun toimitilakanta vanhentuu keskimääräiseltä iältään ja huonontuu kunnoltaan. Uudet kiristyvät vaatimukset aiheuttavat myös sen, että jotain markkinaosapuolten toivomia toimitilaominaisuuksia ei voida toteuttaa. Tiloja ei voida varustaa kaikilla teknisen kehityksen mahdollistamilla ominaisuuksilla niiden aiheuttamista ympäristövaikutuksista johtuen. Tarve karsia toimitilojen aiheuttamia ympäristövaikutuksia näkyy myös pääkaupunkiseudun toimitilojen suunnitteluratkaisuissa. Esimerkiksi jotain rakennusmateriaalia tai tilaratkaisua ei voida enää käyttää. Mikäli näin tapahtuu, vanhojen, toivotut ominaisuudet omaavien toimitilojen asema parantuu. Toisaalta kehitys johtaa pääkaupunkiseudun toimitilojen pelkistymiseen.

Ympäristöystävälliset toimitilat lisääntyvät pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Ympäristöystävällisten toimitilojen yleistyessä markkinoilla ryhdytään tavoittelemaan vieläkin ekologisempia toimitilamahdollisuuksia. Nämä uudet ratkaisut ovat esimerkiksi plusenergiataloja, jotka tuottavat enemmän energiaa kuin kuluttavat. Tämä kehitys on omiaan himmentämään aiemmin ekologisina pidettyjen toimitilojen asemaa imagomielessä. Tekniikan kehittyessä tulevaisuuden ekologiset rakentamisratkaisut tarkoittavat toimitilojen kannalta myös aivan uudenlaisia ekoteknisiä ratkaisuja. Esimerkiksi biomimiikan hyödyntäminen toimitilarakennuksissa yleistynee tulevaisuudessa (ks. lisää luku 4.4.2). Tulevaisuudessa ryhdytään myös määräämään, mistä energialähteestä toimitilan kuluttama energia saa olla peräisin ja missä määrin. Uudet ekotekniset ratkaisut asettavat omat tilavaatimuksensa tulevaisuuden toimitiloille pääkaupunkiseudulla ja kysyvät toisaalta erikoistunutta tietotaitoa.



Kuva 43: Kiristyvistä määräyksistä ja vapaaehtoisista toimista seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.7.2 Käyttäytymisen huomioiminen

Tällä hetkellä toimitilarakennusten aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin puuttuminen liittyy vahvasti rakennusten rakentamis- ja korjausvaiheeseen. Tällöin esimerkiksi määrätään rakennusten energiatehokkuudesta kiinnittämällä huomiota rakennusten eristykseen, tiiviyteen ja lämmön talteenottoon. Lisäksi toimitilojen välillisesti aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin pyritään vaikuttamaan kaavoituksen keinoin minimoimalla liikkumistarpeita ja mahdollistamalla ympäristön kannalta toivotut liikkumismuodot. Tulevaisuudessa ei enää riitä, että toimitilarakennuksen eri rakenneosat täyttävät tietyt rakentamismääräyksissä annetut kriteerit ja raja-arvot. Toimitilojen aiheuttaessa merkittävästi ympäristövaikutuksia myös käytön aikana, on tulevaisuudessa tarpeen ryhtyä tarkastelemaan kiinteistöjen aiheuttamia ympäristövaikutuksia aiempaa kokonaisvaltaisemmin (ks. kuva 44). Tilankäyttäjät ovat olennaisessa asemassa käytön aikaisten ympäristövaikutusten määräytymisen osalta. Näin ollen tulevaisuudessa tullaan puuttumaan myös tilankäyttäjien toimintaan pääkaupunkiseudun toimitiloissa kasvavassa määrin ja muuttamaan toimintaa aiempaa ympäristöystävällisempään suuntaan.

Esimerkiksi toimitilankäyttäjien energiankulutusta ryhdytään tulevaisuudessa rajoittamaan ja liiallisesta energiankulutuksesta rankaisemaan. Energiaa ryhdytään tietoisesti säästämään (Toimistotilankäyttäjät 2007) ja tavoittelemaan omavaraisuutta (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Tämä on omiaan lisäämään energiatehokaiden tilojen ja taloteknisten käyttöjärjestelmien kysyntää samalla, kun energiatehottomien rakennusten kysyntä heikkenee. Kehitys eriyttää pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoita. Toisaalta yritykset ryhtyvät tehostamaan ja pienentämään tilankäyttöään (ks. luku 4.2.1). Vanhat toimitilat on yleensä mielletty energiatehottomiksi. On kuitenkin syytä huomata, että esimerkiksi sähkön kokonaiskulutus on voinut kasvaa uusissa toimitiloissa laatutason kohoamisen seurauksena, vaikka tilan energiatehokkuus onkin parempi kuin iäkkäämmällä tilalla. Näin ollen vanhat, laatutasoltaan heikommat ja siksi energiankulutukseltaan alhaiset tilat saavat osakseen tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla uutta suosiota tässä mielessä. Vastaavasti uusien toimitilojen energiaa syöviä ominaisuuksia kuten monipuolisia teknisiä järjestelmiä karsastetaan ja pyritään karsimaan. Kysynnän johdattamana pääkaupunkiseudun toimitilat pelkistyvät. Mikäli toimistotilojen toimintaa ryhdytään rajoittamaan ja siitä asettamaan sanktioita, kasvaa kotoa harjoitetun etätyön suosio myös yrityksen näkökulmasta katsottuna. Tämä puolestaan vähentää pääkaupunkiseudun toimistotilankysyntää. Kaupan puolella käyttäytymisen huomioiminen ja esimerkiksi siitä seuraavat sanktiot voivat vaikeuttaa perinteisen kaupan kannattavuutta siinä määrin, ettei se kykene enää kilpailemaan sähköistä kauppaa vastaan, vaan myös pääkaupunkiseudulle kohdistunut liiketilankysyntä laskee.

Kuten sanottu tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilojen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ryhdytään tarkastelemaan kokonaisvaltaisemmin. Tällöin kiinnitetään erityistä huomiota toimitilan sijaintiin sekä syntyvän liikenteen määrään ja laatuun (Toimistotilankäyttäjät 2007). Esimerkiksi työntekijöiden työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset liitetään tulevaisuudessa työnantajyrityksen ympäristökuormaan ja yrityksiä ryhdytään rankaisemaan tai kannustamaan työmatkojen määristä ja luonteesta riippuen. Myös kauppiasta rangaistaan kuluttajien aiheuttamasta liikkumisesta. Tällöin voidaan seurata esimerkiksi liiketilan parkkipaikalla olevien henkilöautojen määrää. Toisaalta myös työntekijöitä ja kuluttajia itseään ryhdytään rankaisemaan epäympäristöystävällisestä liikkumisesta todellisin keinoin. Kehityksen seurauksena tulevaisuuden toimitilan tulee sijaita keskeisesti pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenteeseen nähden. Toimistotilan tulee sijaita lähellä työntekijöitä ja yhteistyökumppaneitaan ja

liiketilan vastaavasti lähellä asiakkaitaan, jotta liikennesuoritteiden pituus jäisi mahdollisimman lyhyeksi.

Toimitilojen kohdalla on syytä huolehtia myös siitä, että liikkuminen voi tapahtua mahdollisimman pienillä ympäristövaikutuksilla. Tällöin tulevaisuuden toimitilan pääkaupunkiseudulla tulee omata hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja mieluiten raideyhteydet (Kotimaiset sijoittajat 2008; Kunnan viranomaiset 2007; Liiketilankäyttäjät 2007; Toimistotilankäyttäjät 2007; Ulkomaiset sijoittajat 2008). Ihmisiä kannustetaan myös kevyen liikenteen käyttämiseen varaamalla esimerkiksi lukitut ja valvotut paikat pyörien säilyttämistä varten ja pukuhuoneet. Kehityksen seurauksena pääkaupunkiseudulle syntyy tiiviitä ja monipuolisia keskittyymiä, joissa eri toiminnot ovat sijoittuneet mahdollisimman lähelle toisiaan ja ovat liitoksissa toisiinsa julkisen liikenteen verkoston kautta. Jos liiketilojen yhteydessä ryhdytään tarkastelemaan myös logistiikkaliikennettä ja pyritään pienentämään sitä, tulee tulevaisuuden liiketilojen sijaita pääkaupunkiseudulla lähellä kaupassa myytävien tuotteiden alkuperää eli esimerkiksi lähellä logistiikka-keskusta, tuotantolaitosta, satamaa tai lentokenttää niissä tapauksissa, kun kyse on ulkomaisesta tuotteesta.

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla kiinnitetään huomiota myös energiankäyttöä ja liikennettä pienempiin toimitilan tai toimitiloissa harjoitetun toiminnan aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Esimerkiksi vedenkäyttöä ja jätteiden tuottoa ryhdytään rajoittamaan ja asettamaan niiden perusteella sanktioita. Tämä johtaa uusiin ekoteknisiin ratkaisuihin ja toimitilojen teknistymiseen. Esimerkiksi erilaisia suljettuja järjestelmiä ja hyötykäyttöratkaisuja otetaan käyttöön. Kiinnitettäessä huomiota tilankäyttäjien käyttäytymisen aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin tulee tarpeelliseksi voida mitata aiheutuvia vaikutuksia jollakin tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että pääkaupunkiseudun toimitiloihin asetetaan tulevaisuudessa eri mittareita, jotka seuraavat kulutusta ja syntyviä ympäristövaikutuksia. Tämä tulee teknistämään tulevaisuuden toimitiloja ja lisäksi vaatimaan erityistä osaamista.



Kuva 44: Käyttäytymisen huomioimisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.7.3 Ekoimagon korostuminen

Ympäristöystävällisyydestä on tullut jättimäistä liiketoimintaa (Heinonen 1995, s. 15; Junnila 2009; Niemi 2009, s. 58). Toimitilojen ympäristöystävällisyys ei ole enää vain keino vähentää ympäristölle aiheutuvia vaikutuksia, vaan siitä on tullut varteenotettava kilpailukeino. Ympäristöystävällisyydestä tulee myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla kasvavassa määrin väline, jonka avulla voidaan tulevaisuudessa entistä paremmin erottua, luoda imagoa ja tehdä kannattavaa liiketoimintaa (ks. kuva 45). Yritykset kiinnittävät tulevaisuudessa kasvavassa määrin huomiota yhteiskuntavastuuseensa. Tämä on omiaan lisäämään ympäristöystävällisen tilan kysyntää pääkaupunkiseudulla. Vastaavasti ekoimagon korostuessa rakentajat ryhtyvät rakentamaan ympäristöystävällisiä tiloja ja sijoittajat sijoittamaan ympäristöystävällisiin tiloihin. Kysynnän kohdistuessa ympäristöystävällisiin tiloihin, heikentyy epäekologisten tilojen kysyntä ja pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat eriytyvät. Epäekologisia tiloja pyritään saattamaan jälleen houkutteleviksi ekoremonttien kautta. Vanhojen rakennusten ympäristöystävällistäminen tulee vaatimaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla sekä työvoimaa että osaamista. Ekoremonttien myötä ekologisten toimitilojen määrä pääkaupunkiseudulla kasvaa. Ne tilat, joita ei pystytä korjaamaan kannattavasti uusien vaatimusten tasolle, syrjäytyvät markkinoiden ulkopuolelle.

Ympäristöystävällisyyttä voidaan tavoitella todellisen ympäristöystävällisyyden tai myös ympäristöystävällisyyteen liitetyn positiivisen imagon vuoksi. Tällä hetkellä esimerkiksi kiinteistöjen ympäristöluokitusten arvo näyttää määrytyvän toimintaympäristössä myös luokituksen tuoman imagoarvon perusteella. Tulevaisuudessa toimitilojen ekoimagon merkitys pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla kasvaa edelleen. Ekoimago voi tarkoittaa oikeasti ympäristövalveutuneita toimitiloja ja tilankäyttöä tai vastaavasti myös pelkkää imagolatautunutta lume-ekoilmiötä. Lume-ekoilmiö heikentää ekotalojen uskottavuutta yleisesti, mutta voi toisaalta kannustaa siinä sivussa myös todelliseen ympäristöystävälliseen toimintaan.

Tulevaisuudessa ympäristömääräysten kiristyessä pääkaupunkiseudulla ja esimerkiksi rakennusten ympäristöluokituksen tullessa pakolliseksi niihin latautunut imagoarvo voi lauetta. Toisaalta on kuitenkin luultavaa, että pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille tuodaan tällaisessa tilanteessa uusia toimitilaelementtejä, joilla ekoimagoa voidaan edelleen tavoitella. Toimitiloissa ryhdytään esimerkiksi käyttämään kasvavassa määrin ympäristösertifioituja toimitilapalveluja. Myös uudenlaisia ympäristöluokituksia esitellään.

Tulevaisuudessa toimitilojen ympäristösertifioinnit lisääntyvät pääkaupunkiseudulla. Lisäksi keksitään myös uusia luokitteluita. Rakennuksen ekologisuuden ollessa erottautumiskeino ja imagon luontiväline on tulevaisuudessa myös erityisen olennaista tuoda toimitilan ympäristöystävällisyys mahdollisimman selkeästi esille. Tällä hetkellä esimerkiksi Espoon Leppävaarassa sijaitsevassa kauppakeskus Sellossa on seinällä plakaatit, jotka kertovat Sellon olevan LEED-sertifioitu toimitila. Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla on entistä tärkeämpää viestiä toimitilojen ympäristöystävällisyydestä nykyistä voimakkaammilla keinoilla. Tällöin tiedottamiseen käytetään järeitä keinoja. Toimitilojen ympäristöystävällisyydestä annetaan nimenomaisesti näkyviä merkkejä ja siitä tehdään kokonaisvaltaista. Ekologisuudesta viestitään esimerkiksi koko toimitilan fyysisen ulkoasun avulla pelkästään seinällä riippuvien sertifiointiplakaattien sijaan. Ekologisuutta korostettaessa toimitilojen ympäristösertifioinnit yleisesti ottaen lisääntyvät pääkaupunkiseudulla.



Kuva 45: Ekoimagon korostumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

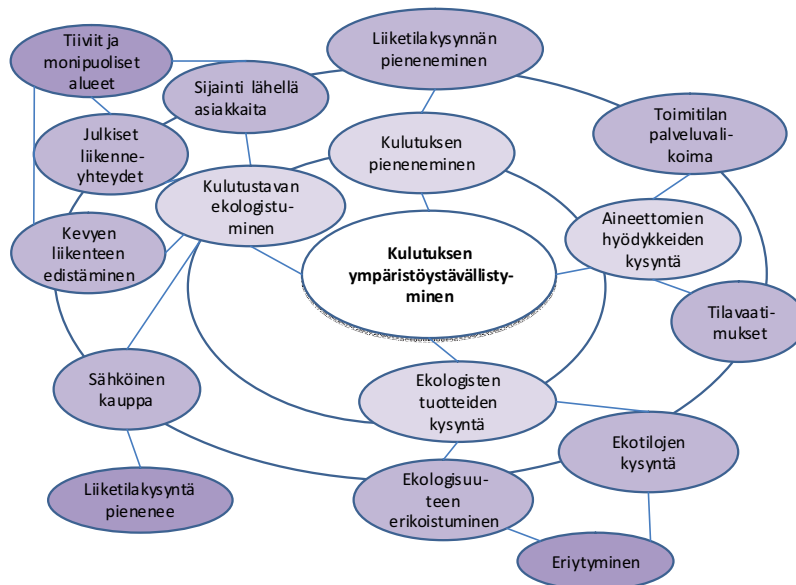
4.7.4 Kulutuksen ympäristöystävällistyminen

Kulutuksen on arvioitu kehittyvän tulevaisuudessa nykyistä ympäristöystävällisempään suuntaan (ks. kuva 46). Toisaalta on epäilty, ovatko tulevaisuuden kuluttajat todella halukkaita aiempaa ympäristöystävällisempään käytökseen vai eivät. Pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kuluttajat tulevat ainakin olemaan entistä paremmin tietoisia ympäristön tilan heikkenemisestä. Kulutuksen ympäristöystävällistyminen tulee näkymään pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla yleisesti ottaen kulutuksen pienenemisenä. Tämä vähentää liiketilojen kysyntää pääkaupunkiseudulla. Toisaalta kulutus suuntautuu tulevaisuudessa kasvavassa määrin aineettomiin hyödykkeisiin tai muihin ympäristöystävällisiin tuotteisiin. Pääkaupunkiseudun liiketilojen kannalta tämä tarkoittaa erilaisten palvelujen kysynnän kasvua. Kuluttajat kysyvät erilaisia elämyksiä materian kuluttamisen sijaan. Kysynnän suuntautuminen palveluihin näkyy tiloille asetettavissa vaatimuksissa. Palveluntuottajat tarvitsevat liiketiloilta eri asioita kuin fyysisten tuotteiden myyjät. Ekologisten tuotteiden kysyntä lisää ekologiin tuotteisiin erikoistuneita yrityksiä. Ekologisesti toimivat yritykset puolestaan kysyvät yhä enemmän ekologisia toimitiloja ja toimitilapuitteita, jotka mahdollistavat mahdollisimman ympäristöystävällisen käyttäytymisen. Myös valveutuneet asiakkaat vaativat pelkkien ekologisten tuotteiden sijaan myös ekologiaa kulutuspuitteita.

Kulutustavan ekologistuminen liittyy kuluttajien tuotteiden lisäksi kuluttamisen aiheuttamiin muihin ympäristövaikutuksiin. Myös kuluttajan liikkumisesta aiheutuviin ympäristövaikutuksiin kiinnitetään tällöin huomio. Tulevaisuuden liiketilalle pääkaupunkiseudulla on tärkeää sijoittua keskeisesti, jotta se voidaan saavuttaa mahdollisimman pienellä liikkumistarpeella. Liiketilan on tärkeää omata myös hyvät julkisen liikenteen yhteydet, mieluiten raideyhteydet. Paras vaihtoehto on, jos liiketila kykenee houkuttelemaan asiakkaita kevyenliikenteen avulla. Tällöin olennaista on tarjota hyvät puitteet kevyelle liikenteelle. Tällöin tulee ensinnäkin huolehtia kevyen liikenteen väylistä ja toiseksi liiketilalla yhteydessä olevista säilytys- ja pukeutumistiloista. Toimistotilojen yhteyteen on jo nykyään sijoitettu pukuhuoneita pyöräileviä työntekijöitä varten. Tällaisia tiloja ei ole vielä sijoitettu yleisesti liiketilojen yhteyteen. Liikkumisen huomioon ottaminen tulee kannustamaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla keskittymiskehi-

tystä siten, että alueista tulee tiiviitä ja monipuolisia keskittymiä, joissa eri tahot sijaitsevat lähellä toisiaan ja ovat liitoksissa toisiinsa kattavan julkisen liikenteen verkoston kautta.

Lisäksi kulutuksen ympäristöystävällistäminen lisää sähköisen kaupan suosiota ja vastaavasti himmentää perinteisen kaupan asemaa. Sähköinen kauppa ensinnäkin vähentää liikkumistarvetta. Toiseksi verkko on hyvä paikka kuluttaa aineettomia hyödykkeitä. Näin ollen tulevaisuuden fyysiset liikekilat kilpailevat ympäristöystävällisyydessä myös sähköisen kaupan kanssa. Kehitys pienentää pääkaupunkiseudun liiketilän kysyntää tulevaisuudessa.



Kuva 46: Kulutuksen ympäristöystävällistymisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.8 Turvallisuus

Tässä luvussa kerrotaan turvallisuusuhkien aiheuttamista mahdollisista vaikutuksista tulevaisuuden toimitilamarkkinoille pääkaupunkiseudulla. Tässä luvussa tarkasteltavat muutosvoimat ovat: Toimitilojen turvallisuusuhat kasvavat ja globaali turvallisuustilanne heikkenee.

4.8.1 Toimitilojen turvallisuusuhat kasvavat

Terrorismin, järjestäytyneen rikollisuuden ja turvattomuuden tunteen kasvu ovat voimakkaita muutosvoimia koko maailmaa ajatellen. Pääkaupunkiseudun on todettu olevan toistaiseksi vielä suhteellisen turvallinen (Ulkomaiset sijoittajat 2008). Vaikka tulevaisuudessa turvallisuustilanne voi pääkaupunkiseudulla heiketä, on turvallisuuden merkityksen korostuminen toimitilamarkkinoilla vielä voimakkuudeltaan suhteellisen heikkoa. Tällä hetkellä yksittäisten toimitilojen kohdalla turvallisuusuhkien on ajateltu liittyvän lähinnä ilkeiltään, luvattomiin tunkeutumisiin, myymälävarkauksiin ja muihin pieniin häiriöihin eikä niinkään terrorismiin ja järjestäytyneeseen rikollisuuteen (ks. luku 3.8.2). Huomionarvoista kuitenkin on, että tulevaisuudessa on ilkeillään, myymälävarkauksien ja häiriöiden ohella myös näitä vakavampien turvallisuusuhkien kuten terrorismin ja järjestäytyneen rikollisuuden mukanaan tuomia, todellisia turvallisuusuhkia (ks. kuva 47). Myös globalisaation aiheuttama väestön monimuotoistuminen pääkau-

punkiseudulla aiheuttaa erilaisia epätoivottuja seuraamuksia ja mahdollisia turvallisuusuuhkia tulevaisuuden toimitiloille. Turvallisuustilanteen heikkeneminen tulee näkymään pääkaupunkiseudulla toimitiloille asetetuissa turvallisuusvaatimuksissa tulevaisuudessa.

Muutamassa pääkaupunkiseudulla tapahtuneessa ja paljon kohua aiheuttaneessa väkivallanteossa tapahtumapaikkana on ollut julkinen toimitila. Vaikka viimeaikaiset toimitiloissa tapahtuneet väkivallanteot ovat olleet yksittäisiä tapahtumia, eikä niitä ole luokiteltu varsinaisiksi terroristiteoiksi, ovat tapahtumat tästä huolimatta herättäneet keskustelua toimitilojen turvallisuudesta. Tämän vuoksi tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden osapuolet joutuvat kiinnittämään tähän asiaan eri tavalla huomiota kuin ennen. Vaikka vastaavat väkivallanteet eivät tulevaisuudessa yleistyisikään, ovat menneet tapahtumat jääneet pääkaupunkiseudun toimijoiden mieliin ja vaikuttavat sitä kautta toimijoiden asenteisiin. Toimijat ovat toisin sanoen tiedostaneet, että pääkaupunkiseudun toimitilat voivat tulevaisuudessa olla tällaisten tapahtumien tapahtumapaikkoja.

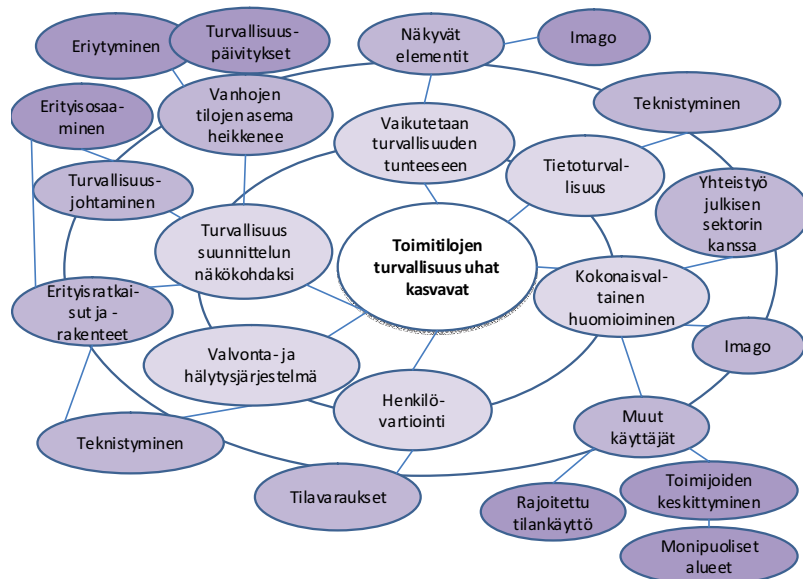
Myös toimitiloihin kohdistuvan ilkivallan ja myymälävarkauksien lisääntyminen pääkaupunkiseudulla kasvattaa tulevaisuudessa eri valvonta- ja hälytysjärjestelmien tarvetta. Tämä puolestaan teknistää toimitiloja ja edellyttää erityisosaamista. Myös vartijoita tarvitaan vastaamaan turvallisuudesta tulevaisuudessa enemmän. Uutta turvatekniikkaa ja turvallisuudesta vastaavaa henkilöstöä varten toimitiloissa tulee puolestaan tehdä tilavaroituksia. Turvallisuus otetaan toimitilojen suunnittelussa erityiseksi näkökohdaksi esimerkiksi toimintojen sijoittelussa, pohjaratkaisuissa, valaistuksessa, ulko- ja parkkitiloissa. Terrorismin varalta suojautuminen vaatii toimitiloissa suuria rakennusteknisiäkin panostuksia. Esimerkiksi rakenteita joudutaan vahvistamaan törmäyksen ja räjähdysten kestäviksi tai lisäämään varauloskäytäviä. Tarvitaan myös toimintasuunnitelmia uhkatilanteita varten. Kaikki tämä on omiaan lisäämään turvallisuuteen erikoistuneiden asiantuntijoiden tarvetta. Vanhat toimitilat eivät täytä uusia turvallisuusvaatimuksia ja markkinat eriytyvät. Toimitiloja, jotka eivät täytä turvallisuusvaatimuksia, päivitetään uusien vaatimusten tasolle. Olennaista on myös vaikuttaa tilankäyttäjien kokemaan turvallisuuteen toimitiloissa eli turvallisuuden tunteeseen. Tämän vuoksi tulevaisuuden toimitilassa pääkaupunkiseudulla panostetaan myös näkyviin turvallisuuselementteihin.

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toivotaan säilyttävän ja houkuttelevan puoleensa korkean asteen toimintoja kuten esimerkiksi yritysten tuotekehitykseen liittyviä toimintoja. Mikäli tässä tavoitteessa todella onnistutaan ja pääkaupunkiseutu on tulevaisuudessa yrityksille tärkeiden, korkean asteen toimintojen sijoitumispaikka, tulee yrityssalaisuuksien ja tietoturvallisuuden vaaliminen korostamaan toimistotilojen turvallisuutta uudella tavalla. Tällöin toimistotilojen fyysisen turvallisuuden kuten kulunvalvontajärjestelmien rinnalle nousee myös toimistotilojen tietojärjestelmien turvallisuus. Voidaan ajatella, että tulevaisuudessa toimitilan sähköisen liikenteen liittymien turvaaminen ja järjestelmiin murtautuminen ovat fyysisen toimitilakiinteistöön tunkeutumiseen verrattavissa oleva ja estettävä asia.

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilojen turvallisuuteen kiinnitetään kokonaisvaltaisesti huomiota. Kiinnostavia turvallisuuselementtejä eivät ole pelkästään toimitilojen varsinaiset turvajärjestelmät, vaan huomiota kiinnitetään myös toimitila-alueiden ja toimitilarakennusten luomaan imagoon ja muihin käyttäjiin. On sanottu, että yksinäinen sijainti ja esimerkiksi toimistoaikojen ulkopuolella täysin autioksi jäävä toimitila-alue houkuttelee rikollista toimintaa ja epäjärjestystä. Tämän vuoksi eri toimintoja sekoitetaan pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa yhteen elävien keskittymien aikaansaamiseksi yksipuolisten toimi-

tilakeskittymien sijaan. Näin pääkaupunkiseudun alueista kehittyi monipuolisia keskittymiä. Alueturvallisuudesta huolehditaan kiinnittämällä huomio myös muihin alueelle sijoittuneisiin toimijoihin sekä alueen yleiseen imagoon ja sen luomaan turvallisuudentunteeseen.

Alueturvallisuuden ohella kiinnitetään tulevaisuudessa huomio pääkaupunkiseudulla myös itse toimitilarakennusten turvallisuuteen. Myös tässä yhteydessä kiinnitetään turvavarustelun ohella erityistä huomiota muihin tiloihin käytäviin tahoihin ja rakennuksen luomaan imagoon. Esimerkiksi toimitiloja käyttävät yritykset eivät välttämättä halua sekoittaa eri toimintoja samaan kiinteistöön, sillä vieraiden henkilöiden liikkuminen kiinteistössä on yritykselle turvallisuusriski. Lisäksi voidaan huomata, että tulevaisuudessa sijoittuminen johonkin huomiota herättävään toimitilakohteeseen ei välttämättä ole pääkaupunkiseudun toimijoiden kannalta houkutteleva vaihtoehto. Huomiota herättävä imago voi olla toimitilalle merkittävä turvallisuusriski, sillä se voi vetää puoleensa epätoivottua huomiota. Myös toimijoiden sijoittuminen yhteen näyttäytyy tässä suhteessa arveluttavalta. Pääkaupunkiseudun toimijat voivat haluta pitää turvallisuusmielessä matalaa profiilia. Etenkin alueturvallisuudesta huolehdittaessa yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa lisääntyy.



Kuva 47: Toimitilojen turvallisuusuhkien kasvusta seuraavat mahdolliset vaikutukset

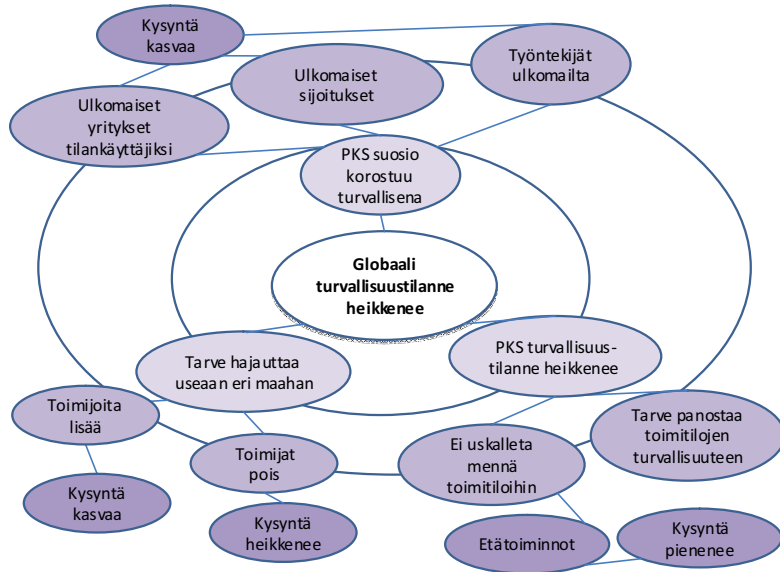
3.8.2 Globaali turvallisuustilanne heikkenee

Turvallisuuden merkitystä voidaan tarkastella myös suuremmissa mittakaavassa kuin edellä. Turvallisuuden on arvioitu olevan tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulle varteenotettava kilpailukeino houkutellessa yrityksiä ja sijoituksia ulkomailta (ks. kuva 48). Globaalin turvallisuustilanteen heiketessä esimerkiksi monikansallisten yritysten on tarpeen turvata toimintonsa sujuminen turvallisuusuhkien toteutuessakin sijoittamalla toimintonsa useaan eri maahan. Sama kehitys tulee näkymään myös kiinteistösiirtäjien käyttäytymisessä. Terrorismin ohella esimerkiksi erilaiset luonnonkatastrofit ovat tulevaisuudessa toimitilatoimintojen kannalta todellisia uhkatekijöitä, jotka tiedostetaan nykyistä paremmin. Toistaiseksi pääkaupunkiseutu on ollut turvallinen sijoittumis- ja sijoittamispaikka kummankin uhan osalta. Globaalin turvallisuustilanteen ja toisaalta pääkaupunkiseudun oman turvallisuustilanteen kehittyminen tulevat mää-

räämään sen, miten olennaisena tekijänä turvallisuus ylipäänsä näyttäytyy tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla.

Ensinnäkin globaalin turvallisuustilanteen huononeminen parantaa pääkaupunkiseudun asemaa suhteessa muihin maihin, mikäli se kykenee jatkossakin tarjoamaan yrityksille turvallisen sijoittumispaikan ja kiinteistösijoittajille turvallisuusriskiltään hyväksyttäviä sijoituskohteita (Kotimaiset sijoittajat 2008, Kunnan viranomaiset 2007). Tällöin pääkaupunkiseudulle kohdistuva kysyntä kasvaa (ks. luku 4.1.1). Pääkaupunkiseudun on ehdotettu olevan erityisen hyvä tulevaisuuden sijaintipaikka yrityksille, jotka haluavat toimia Venäjällä. Suomi sijaitsee Venäjän välittömässä läheisyydessä, mutta sen tarjoama turvallisuus- ja poliittinen tilanne ovat huomattavasti vakaampi ja luotettavampi kuin naapurimaassa (Kotimaiset sijoittajat 2008.) Turvallisuus ja rauhallisen elinympäristön tarjoaminen ovat tulevaisuudessa myös keino houkuttaa pääkaupunkiseudulle osaavia työntekijöitä ulkomailta.

Toiseksi on hyvä huomata, että globaalin turvallisuustilanteen huonontuessa on mahdollista, että myös pääkaupunkiseudun turvallisuustilanne kohtaa uusia haasteita. Tällöin myös pääkaupunkiseudulla toimivat toimijat hajauttavat toimintojaan pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Sen seurauksena pääkaupunkiseudulle kohdistuva kysyntä pienenee. Toisaalta pääkaupunkiseudun turvallisuustilanteen heikkenemisen myötä tarve kiinnittää huomio toimitilojen turvallisuuteen kasvaa. Tulevaisuudessa toimitilojen turvallisuus pääkaupunkiseudulla voi heiketä siinä määrin, että toimitiloissa ei haluta enää työskennellä tai tehdä ostoksia. Tämä lisää puolestaan etätoimintojen suosiota ja vähentää fyysisen toimitalan kysyntää. On kuitenkin arvioitu, että toimitiloihin liittyvät turvallisuusriskit eivät ole ainakaan tähän mennessä näyttäneet pysyvästi vaikuttavan ihmisten totuttuihin toiminta- tai elintapoihin. Esimerkiksi kuluttajat ovat uskaltaneet vierailla liiketiloissa edelleen (Heinonen & Heinonen 2006, s. 90.) Sen sijaan sähköisen kaupan puolella turvallisuuspuutteet on arvioitu tekijäksi, joka on merkittävästi hidastanut sähköisen kaupan etenemistä (Consumer Affairs 2010; E-Commerce Finland 2009; Järvinen 1995, s. 16; Valtioneuvoston kanslia 2005, s. 80–81 & 85). Tämä on sinänsä mielenkiintoista, kun ottaa huomioon, että kärkeistetyt ajateltuna verkossa kuluttaja voi pahimmillaan hävitä paljon rahaa, kun taas fyysisessä toimitilassa asioidessaan hän voi osua mielipuolen luodin tielle. Näin ollen on olennaista todellisen turvallisuustilanteen rinnalla myös se, miten toimijat itse turvallisuuden pääkaupunkiseudun toimitilojen osalta tulevaisuudessa kokevat ja millä toimitilakiinteistöön liittyvillä tekijöillä voidaan toimitilojen luomaan turvallisuuden tunteeseen vaikuttaa.



Kuva 48: Globaalin turvallisuustilanteen heikkenemisestä seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.9 Merkityshakuisuus

Tässä luvussa kerrotaan merkityshakuisuuden aiheuttamista, mahdollisista vaikutuksista tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Monella toimintaympäristöstä löydettyä niin sanotusti kovalla muutosvoimalla (esimerkiksi toimintojen optimointi) on omia niin sanottuja pehmeitä vastavoimia. Ne korostavat kovien esimerkiksi materiaalistien ja taloudellisten arvojen sijaan pehmeämpiä, eettisiä, ekologisia tai sosiaalisen hyvinvoinnin mukaisia arvoja. Monet pehmeistä vastavoimista näkyvät toimintaympäristössä vielä toistaiseksi kovia muutosvoimia heikompina. On kuitenkin mahdollista, että jotkut pehmeistä muutosvoimista kasvattavat tulevaisuudessa merkitystään ja saavat aikaan merkittäviä, erilaisia seurausvaikutuksia myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden kannalta. Seuraavaksi tarkastellaan elämysten voimistamisesta, elämän yksinkertaistamisesta, Slow Real Estate -liikkeestä ja tarinoiden merkityksen korostumisesta mahdollisesti seuraavia vaikutuksia.

4.9.1 Elämysten voimistaminen

Ihmiset hakevat elämäänsä yhä enemmän erilaisia elämyksiä. Tähän mennessä ihmisten elämyshakuisuus on ilmentynyt erityisesti kulutusympäristössä esimerkiksi erilaisten viihde-elementtien ja monipuolisen palveluvalikoiman kautta. Tulevaisuudessa elämyksellistyminen viedään astetta pidemmälle ja elämyksiä pyritään eri tavoin voimistamaan (Liiketilankäyttäjät 2007) (ks. kuva 49). Toimitiloilla pyritään myös puhuttelemaan kokonaisvaltaisesti tilankäyttäjien monia eri aisteja. Suunnittelussa hyödynnetään tällöin niin sanottua *ambience design* -innovaatiota (ks. Tekes 2011). Toimitilaympäristön tarjoama elämys kokonaisvaltaistetaan siten, että kaikki toimitilan eri elementit otetaan huomioon viestinnässä ja vahvistettaessa tilojen kautta aistittavaa elämyksellisyyttä. Tiloille voidaan laatia jokin teema, johon koko toimitila erikoistuu. Toimitiloissa tullaan näkemään elementtejä, jotka eivät ole tyypillisesti kuuluneet toimitilaympäristöön. Kehityksen seurauksena pääkaupunkiseudun toimitiloista tulee toisistaan erottuvia yksi-

löitä, pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat eriytyvät tilatyyppejensä perusteella ja samalla toimitilat myös muistuttavat toisiaan yhä vähemmän.

Tarjottua elämyksellisyyttä pyritään vahvistamaan pääkaupunkiseudun tulevaisuuden liiketiloissa tekemällä myös toimitilassa asioivasta asiakkaasta entistä aktiivisempi toimija ja kokija. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asiakas itse otetaan mukaan tuotteen laadinta- tai keräysprosessiin. Esimerkiksi ruokakaupassa asiakas saa yrittää kalastaa itse tekolammesta haluamansa saaliin. Hedelmät ja vihannekset kuluttaja valitsee ja kerää itse kasvihuoneesta. Haluamansa leivän kuluttaja puolestaan itse vaivaa ja paistaa kaupan kiviunissa. Farkuille asiakas pääsee itse tekemään haluamansalaisen kivipesun, kun taas ravintolassa asiakas pääsee kokin avuksi keittiöön valmistamaan omaa illallistaan. Liiketiloissa toimimiseen kuluttajalle tarjotaan avuksi henkilökohtainen ostosavustaja. Ostosavustajan tarkoituksena on lisätä liiketiloissa vierailemisen elämyksellisyyttä. Ostosavustaja voi olla henkilöavustaja tai virtuaaliavustaja. Ostosavustajan tehtävänä on esimerkiksi keksiä jännittäviä, uusia tuotteita kuluttajalle ostettavaksi ja etsiä nimenomaan kulloinkin kyseessä olevalle asiakkaalle sopivia tuotteita. Liiketilojen elämyksellisyyteen panostettaessa kuluttajat voivat myös itse kokeilla myytäviä tuotteita ostoksia tehdessään. Esimerkiksi golfmailojen ostajat voivat kokeilla haluamiaan mailoja golfsimulaattorissa. Tällöin ostoksilla olo ja harrastaminen alkavat muistuttaa toisiaan. Vastaavia ominaisuuksia on olemassa jo nykyisissä ostosympäristöissä pienessä mittakaavassa, mutta tulevaisuudessa tämä suuntaus tullaan viemään nykyistä pidemmälle. Myös erilaisia tilaisuuksia järjestetään pääkaupunkiseudun liiketiloissa tulevaisuudessa yhä enemmän. Elämyksellisyydestä tehdään kokemuksena kokonaisvaltainen. Toteutuessaan suuressa mittakaavassa edellä kuvatun kehityksen vaikutukset pääkaupunkiseudun liiketiloille tulevat olemaan merkittävät. Liiketiloissa tarvitaan tuolloin hyvin monenlaisia erityistiloja ja erityisominaisuuksia kuten esimerkiksi teknisiä järjestelmiä, joita niissä ei ole aikaisemmin tarvittu. Tilaa tullaan käyttämään toisin sanoen eri tavalla kuin sitä on liiketiloissa perinteisesti ajateltu käytettävän. Tämän seurauksena liiketilat ensinnäkin teknistyvät ja toiseksi muistuttavat yhä vähemmän perinteisiä liiketiloja ja yhä enemmän esimerkiksi vapaa-ajan harrastuspaikkoja. Kaikki nämä lisäävät erikoisasiantuntemuksen tarvetta.

Elämyksien korostuminen liiketilaympäristössä näkyy pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa myös erityisten ostosmatkojen järjestämisenä. Tällöin liiketila sijaitsee kaukana asiakkaistaan, sillä tarkoituksena on, että asiakkaat viettävät liiketilassa reilusti aikaa ja yöpyvät liiketilan yhteydessä olevissa yöpymispaikoissa. Myös itse matkustaminen ja matka liiketilaan voivat olla sellaisenaan kokemus. Liiketilojen sijoituessa nykyistä etäämmälle yhdyskuntarakenteen ytimistä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat hajaantuvat. Uudet, liiketiloihin liitetyt ominaisuudet yhdentävät eri tilatyyppejä. Kun liiketiloihin liitetään esimerkiksi yöpymistiloja, muistuttavat tulevaisuuden liiketilat hotelleja.

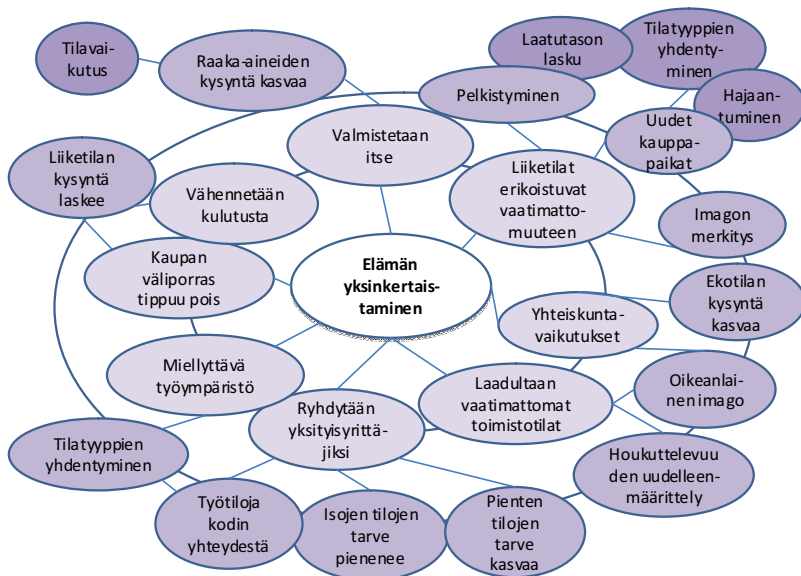
Ostosmatkailuun tarkoitetuissa liiketiloissa tarjotaan myös monipuolisia palveluja elämysten maksimoimiseksi. Liiketiloissa ei ole tarkoitus hoitaa päivittäistä kauppaa-asiointia, vaan niihin matkustaminen on verrattavissa lomalle lähtemiseen, ja palveluista halutaan nauttia rauhassa. Tämä asettaa liiketiloille omat tilavaatimuksensa. Myös tässä yhteydessä liiketiloissa hyödynnetään erilaisia teemoja ja liiketilat erikoistuvat teemojen mukaisiksi. Liiketilat voivat tarjota esimerkiksi hyvinvointiviikonloppua eläkeläisille tai kotiäideille personoitua muotilomaa.

Elämyshakuisuus on toimintaympäristön muutosvoimien perusteella yleisimmin liitetty kuluttamiseen sekä ostos- ja vapaa-ajanympäristöön. On kuitenkin mahdollista, että tulevaisuudessa ihmiset ryhtyvät toivomaan elämyksiä myös työym-

nykyään. Tulevaisuudessa työntekijät eivät ole halukkaita tekemään minkälaisia töitä ja kuinka paljon tahansa vain hyvän palkan saadakseen. Toisin sanoen palkan merkitys pienentyy suhteessa työn mielekkyyteen ja yrityksen omaamiin arvoihin. Työntekijät kiinnittävät kasvavassa määrin huomiota omien työtehtäviensä rinnalla yritysten harjoittaman toiminnan aiheuttamiin yhteiskunnallisiin vaikutuksiin. Tämä ilmenee myös työympäristölle asetetuissa tavoitteissa. Toimistotiloilta kaivataan miellyttävyyttä, mutta samalla myös edellytetään ehdottomasti mahdollisimman pieniä ympäristövaikutuksia ja muutoinkin yhteiskuntavastuullisuutta. Tällöin olennaista on, että toimistotilojen imago viestii oikeista arvoista. Kehitys kasvattaa ympäristövastuullisten toimitilojen kysyntää pääkaupunkiseudulla.

Yksinkertaisuuden kaipuu saa toimijat arvostamaan yksinkertaistettuja työympäristöjä ja vastaavasti karttamaan viimeisimmin teknisen kehityksen mukaisia ja monipuolisesti, erilaisia teknisiä ominaisuuksia pursuavia toimitiloja. Tällöin pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tullaan arvioimaan uudelleen eri toimitilojen houkuttelevuus. Esimerkiksi vanhat vaatimattomat toimitilat voivat saada tällöin uudenlaista houkuttelevuutta.

Elämän yksinkertaistaminen näkyy työympäristössä myös siten, että työntekijät ryhtyvät kasvavassa määrin yksityisrittäjiksi ja palaavat esimerkiksi vanhojen käsityöammattien pariin. Kaikkien Euroopan maiden tärkeänä tavoitteena on ollut yrittäjyyden lisääminen (Pekkarinen 2005, s. 160.) Suomessa jopa kaksi kolmasosaa yrityksistä työllistää vain yrittäjän itsensä. Yrittäjyys on ollut 2000-luvulla suosittua. Vuonna 2000 Suomessa oli noin 210 000 yrittäjää, kun vuoteen 2009 mennessä yrittäjien määrä oli ylittänyt jo yli 250 000. (Tilastokeskus 2009a; ks. myös Pajarinen et al. 2010, s. 106–107.) Suuntaus lisää pääkaupunkiseudulla pienten toimitilojen kysyntää suhteessa suuriin. Työtiloja kaivataan kasvavassa määrin esimerkiksi asuintilojen tai pientuotantotilojen kuten pajojen ja maatilojen yhteydestä. Myös niin sanottuja käsityöläisten ja muiden pientuottajien kuten virtuaaliyrittäjien businessparkkeja perustetaan kasvavassa määrin. Yksityisrittäjyys, vaatimattomuuden korostaminen ja miellyttävien työympäristöjen arvostaminen tekevät tulevaisuuden toimitilasta tilan, joka muistuttaa yhä vähemmän perinteistä toimistoa ja yhä enemmän esimerkiksi ihmisten koteja.



Kuva 50: Elämän yksinkertaistamisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

4.9.3 Slow Real Estate -liike

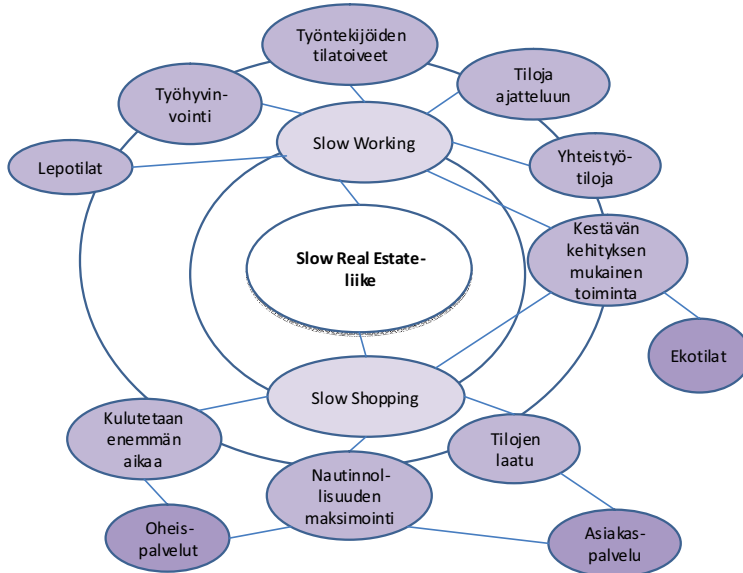
Slow-liike etenee myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille (ks. kuva 51). Tulevaisuudessa kuluttaminen on kasvavassa määrin Slow-Shoppingia ja työnteko vastaavasti Slow-Workiä. Työympäristössä voimistuu ajatus, että työntekijä on itse asiassa paljon hyödyllisempi yritykselle silloin, kun hän ei ole täysin burn outin partaalla ja ylistressaantunut. Tällöin kaikkea muuta elämää ei enää soviteta työntekoon mukaan, vaan työteko joustaa myös vapaa-ajan tarpeiden mukaan. Työhyvinvointiin ja työntekijöiden henkilökohtaisiin tilatoiveisiin kiinnitetään erityistä huomiota ja työympäristössä arvostetaan työrauhaa (Toimistotilankäyttäjät 2007). Toimistotiloissa työntekijät eivät juokse kello kaulassa, vaan välillä voidaan myös levähtää ja viettää työpäivän lomassa pieni siesta sitä varten varatuissa tiloissa. Työntekijöille varataan myös aikaa uusien liikeideoiden miettimiseen ja kokeiluun. Tämä on tärkeää, sillä tulevaisuudessa työnteko on innovoivaa. Tätä varten pääkaupunkiseudun toimistotiloissa tarjotaan erityisiä eksperimenttitaloja ja erilaisia yhteistyötiloja.

Myös pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kulutusympäristössä pyritään vähentämään massiivista pikakulutusta ja nauttimaan Slow-Shoppingista kiireettä. Kun ostostenteosta tulee liiketiloissa aiempaa pidempi kestoisempi prosessi, tullaan liiketiloilta vaatimaan erilaisia oheispalveluita. Kuluttamisesta pyritään tekemään pitkäkestoinen nautinto ja pidättäytytään ajattelussa ”laatu korvaa määrän”. Tuotteita ostetaan suhteessa vähemmän kuin ennen, mutta tuotteet valitaan aiempaa tarkemmin ja harvemmin. Ostetut tuotteet ovat esimerkiksi asiakkaalle varta vasten räätälöityjä, korkealaatuisia ja huolellisesti käsin valmistettuja. Lisäksi tuotteiden aiheuttamat yhteiskuntavaikutukset on huomioitu ja negatiiviset vaikutukset pyritty minimoimaan. Myös kuluttaja itse otetaan mukaan tuotteen suunnittelu- tai valmistusprosessiin. Pääkaupunkiseudun tulevaisuuden liiketilojen osalta suuntaus tarkoittaa sitä, että liiketiloissa tarvitaan erityisiä tiloja, joihin kuluttajat kokoontuvat esimerkiksi ystäväpiirinsä kanssa perehtymään tuotteisiin rauhassa ja perusteellisesti nautiskellen. Tilat ovat ennen kaikkea laadukkaat ja viihtyisät. Ostostenteon yhteydessä tiloissa tarjotaan myös ruokaa ja virvokkeita. Taustalla soi miellyttävä musiikki ja tila on sisustettu viehättävästi. Tuotteita esittelemässä on henkilökohtainen asiakaspalvelija, joka on täysin perillä kaikista tuotteen valmistukseen liittyvistä yksityiskohdista ja tuotteiden sopivuudesta erilaisille ihmisille. Hän osaa esitellä tuotteita ja palveluita maksimoimalla elämyksellisyyden.

Tulevaisuuden liiketilaympäristö tukee kuluttamista vastuullisena, mutta miellyttävänä ajanviettomuotona. Työntekijöiden ja kuluttajien ryhtyessä tulevaisuudessa kaipaamaan aiempaa pehmeämpiä elämyksiä erikoistuvat pääkaupunkiseudun yritykset nimenomaan tällaisten kulutus- ja työympäristöjen luomiseen. Eri tahot kiinnittävät entistä enemmän huomiota yritysten yhteiskuntavastuullisuuteen. Yritysten imagosta tulee entistä tärkeämpi keino viestiä myös yrityksen kannattamista pehmeistä arvoista. Tulevaisuudessa yrityksen käyttämästä toimitilasta tulee merkittävä imagotyökalu myös tässä tarkoituksessa. Toimitila on hyvin näkyvä ja konkreettinen yrityksen toimintaa kuvastava elementti. Toisaalta se on esimerkiksi ympäristövaikutuksiltaan todellisuudessakin merkittävä tekijä ja siksi luonnollinen kohde osoittaa yrityksen suuntautumista. Tällä hetkellä valveutuneet kuluttajat kritisoiivat esimerkiksi lapsityövoiman käyttöä tai ympäristövaiikutusten laiminlyömistä. Tulevaisuudessa valveutuneet asiakkaat eivät ehkä halua ostaa tuotteita myöskään yritykseltä, jonka työntekijät ovat ylityöllistettyjä ja stressaantuneita.

Edellä esitettyjen muutosvoimien lisäksi merkityshakuisuusluokan pohjalta voitaisiin tutkia myös muiden ilmiöiden mahdollisia vaikutuksia pääkaupunkiseu-

dun tulevaisuuden toimitilamarkkinoille. Esimerkiksi kehon ja mielen hyvinvoinnin arvostaminen tulevat näkyään toimitilamarkkinoilla. Työympäristössä tämä tarkoittaa erilaisia työhyvinvointia lisääviä ominaisuuksia ja toisaalta stressiä ja kiirettä vähentäviä ominaisuuksia (ks. luku 4.2.5). Liiketilojen yhteydessä tämä puolestaan näkyy esimerkiksi hyvinvointipalvelujen kasvavana suosiona. Myös työn- ja ostostenteon joustavuus omien yksilöllisten tarpeiden ja aikataulun mukaan edesauttavat ihmisten hyvinvointia. (Liiketilankäyttäjät 2007). Esimerkiksi etätoiminnot auttavat tässä tehtävässä tulevaisuudessa. Luonnon arvostaminen vaikuttaa myös toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden kehitykseen (ks. luku 3.7 ja 4.7).



Kuva 51: Slow Real Estate -liikkeen mahdolliset vaikutukset

4.9.4 Tarinoiden merkitys korostuu

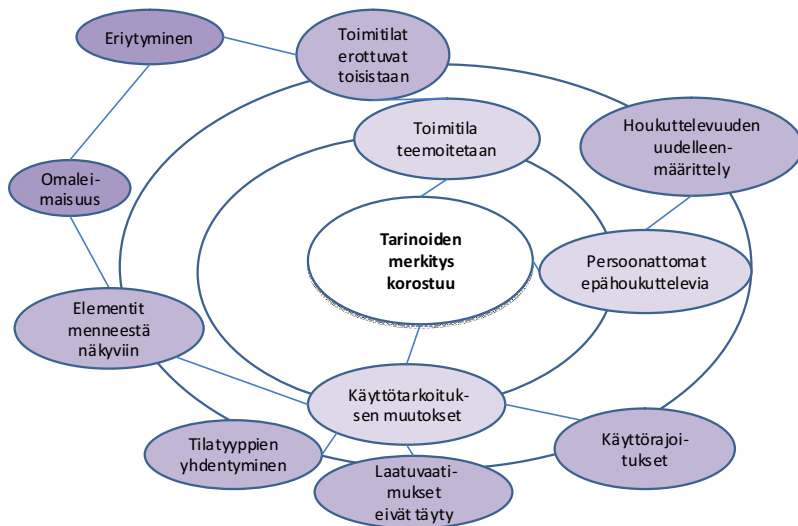
Meidän on sanottu elävän tarinoiden aikaa. Tarinat on osattu valjastaa jo kasvavassa määrin myös liiketoiminnan tarkoituksiin. (Kamppinen 2001, s. 123 & 80.) Tarinoiden kasvava suosio näkyy pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla (ks. kuva 52). Esimerkiksi kiinteistöjen markkinoinnissa kiinteistölle tai alueelle on rakennettu imago kiinteistön entisen käyttötarkoituksen tai menneisyydessä harjoitetun toiminnan pohjalta (esim. Senaatti Kiinteistöt 2007). Viime aikoina esimerkiksi vanhoja tehdasrakennuksia ja varastoja on entisoitu pääkaupunkiseudulla uuteen käyttöön siten, että elementtejä vanhoista ajoista on jätetty näkyviin muistuttamaan kiinteistön historiasta. Kiinteistön menneisyyttä on siis pyritty korostamaan. Tällä tavalla toimien kiinteistö on saatu kertomaan eteenpäin omaa tarinaansa (ks. Putkonen 2002). Uutuuden kaipuu ja modernius saavat näin myös pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla itselleen uuden kilpailijan ajan jäljistä.

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimijat rakentavat imagoita itselleen luomalla toimitiloille pehmeiden arvojen mukaisia imagoita. Imagoiden rakentamisessa käytetään hyväksi muun muassa erilaisia tarinoita. Tarinat kertovat esimerkiksi menneistä ajoista tai jostakin muusta valitusta temasta. Jo nyt jotkin pääkaupunkiseudulla sijaitsevat toimitilat ovat pyrkineet erikoistumaan esimerkiksi kiinteistön menneisyyden perusteella ja luoneet sen pohjalta tiloille kiinnostavan tarinan. Tulevaisuudessa erilaisia rakennuksia, jopa historiallisia raken-

nuksia, muutetaan alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan toimitilakäyttöön siten, että kiinteistön vanhasta käyttötarkoituksesta jätetään näkyviin huomiota herättäviä elementtejä. Tulevaisuudessa toimitilat voivat olla samalla sekä toimitiloja että rakennusmuseoita. Kehityksen seurauksena niistä tulee hyvin omaleimaisia ja toisistaan erottuvia, mutta toisaalta eri tilatyypin voidaan myös nähdä lähenyvän toisiaan. Käyttötarkoituksen muutoksen läpikäyneet toimitilat asettavat luonteestaan johtuen erilaisia käyttörajoituksia, eivätkä kaikki toimitiloille perinteisesti asetetut laatuvaatimukset välttämättä täyty. Tarinoiden merkityksen korostuessa persoonattomat toimitilat koetaan epähoukuttelevina. Tämä johtaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimitilojen houkuttelevuuden uudelleenmäärittelyyn.

Tarinoiden merkityksen korostuessa toimitilalle muodostettavan tarinan pohja voidaan hakea toimitilan menneisyydestä. Vastaavasti tarina voidaan rakentaa täysin fiktiivisesti esimerkiksi uudiskohteiden osalta. Tällöin toimitila teemoitetaan tarinan pohjalta kokonaisvaltaisesti. Valittu teema ilmenee niin imagossa kuin toimitilan fyysisessäkin olemuksessa. Kehitys tekee pääkaupunkiseudun toimitiloista toisistaan erottuvia ja samalla eriyttää markkinoita.

Myös tällä hetkellä pääkaupunkiseudun toimitilojen imagoita on yritetty teemoittaa ja rakentaa erilaisten tarinoiden varaan. Esimerkiksi Ruoholahdessa HTC:n rakennukset on nimetty Kolumbuksen laivojen mukaan. Nykyisellään valitun teeman hyödyntäminen on kuitenkin jäänyt laihaksi. Tulevaisuudessa tarina ilmenee toimitilassa nykyistä kokonaisvaltaisemmin ja näkyy läpi koko toimitilan. Tämä tekee toimitilasta todella erottuvan ja omaleimaisen houkuttelualueen. HTC:n tapauksessa toimitilat voidaan esimerkiksi rakentaa todellisten laivojen näköisiksi sisältä ja ulkoa ja henkilöstö koostuu merimiehistä pelkän nimiviittauksen sijaan.



Kuva 52: Tarinoiden merkityksen korostumisesta seuraavat mahdolliset vaikutukset

5 Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveet

Tässä luvussa tarkastellaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveita. Luvussa tarkastellaan, mitä ominaisuuksia markkinaosapuolet pitävät tärkeinä toimitilan houkuttelevuuden kannalta tällä hetkellä ja tulevaisuudessa sekä miten eri ominaisuuksien merkityksen uskotaan muuttuvan tulevaisuudessa. Luvun lopuksi tiivistetään markkinaosapuolten näkemyksistä tulevaisuuden houkuttelevaa toimitilaa kuvastavat, toivotut tulevaisuuskuvat kullekin markkinaosapuoliryhmälle. Luvussa esitetyt näkemykset perustuvat kotimaisten ja ulkomaisten kiinteistösijoittajien, liiketilan- ja toimistotilankäyttäjien, rakentajien ja kiinteistökehittäjien sekä kunnan viranomaisten kysely- ja haastattelutuloksiin. Markkinaosapuolten näkemyksiä koskeva aineisto on erilainen eri markkinaosapuoliryhmien kohdalla. Tarkemmin perustana olevasta datasta kerrotaan luvussa 2.3.4. Tämä luku käsittelee tutkimuskysymystä numero kolme.

5.1 Tärkeimmät toimitilaominaisuudet

Seuraavaksi tarkastellaan markkinaosapuolten näkemyksiä siitä, mitkä toimitilakiinteistön ominaisuudet ovat tärkeitä toimitilan houkuttelevuuden kannalta tällä hetkellä ja tulevaisuudessa sekä miten eri ominaisuuksien merkityksen uskotaan muuttuvan tulevaisuudessa. Ensiksi tarkastellaan kotimaisten ja ulkomaisten kiinteistösijoittajien näkemyksiä, tämän jälkeen rakentajien ja kiinteistökehittäjien ja lopuksi toimitilankäyttäjien eli toimisto- ja liiketilankäyttäjien mielipiteitä.

5.1.1 Toimistotilankäyttäjien näkemys

Seuraavaksi esitellään toimistotilankäyttäjien näkemys toimistotilan houkuttelevuuden tärkeimmistä tekijöistä tulevaisuudessa. Tilankäyttäjät saivat valita kolme tärkeintä toimitilaominaisuutta 21 esitetyn ominaisuuden joukosta. Tilankäyttäjät arvioivat ominaisuuksien tärkeyttä omassa toimitilan valinnassaan eli he toisin sanoen arvioivat, mitkä ominaisuudet kuvaisivat parhaiten heidän näkemyksensä mukaan tulevaisuuden houkuttelevaa toimitilaa. Taulukossa 10 on esitettyä toimistotilankäyttäjien näkemysten jakaantuminen tulevaisuuden toimitilan tärkeimmistä ominaisuuksista.

Eniten mainintoja tärkeydestä saavat osakseen tilojen tekninen laatu ja pohjaratkaisun toimivuus. Vajaa kolmannes vastaajista näkee nämä tekijät tulevaisuudessa olennaisiksi. Lähes yhtä paljon kannatusta toimistotilankäyttäjien keskuudessa saavat osakseen saavutettavuus autolla, tietoverkkojen taso ja tilakustannukset. Noin 20 prosenttia vastaajista puolestaan valitsi kolmen tärkeimmän ominaisuuden joukkoon saavutettavuuden julkisilla kulkuneuvoilla, rakennuksen yleisen kunnon ja pysäköintimahdollisuudet. Vastausvaihtoehto ”jonkin muu, mikä” valittiin viisi kertaa. Tässä vapaavalintaisessa kohdassa nimettiin seuraavat tärkeinä koetut toimitilaominaisuudet: laajenemismahdollisuuksia varten riittävät maa-alueet, varasto, ravintola ja hotelli, sijainti ylipäättään sekä pääsy hyötyajoneuvoilla.

Taulukko 10: Toimistotilankäyttäjien näkemys tärkeimmistä toimitilaominaisuuksista tulevaisuudessa

Ominaisuudet	kpl	%
n=56		
Tilojen tekninen laatu (sisäilma, talotekniikka)	16	29
Pohjaratkaisun toimivuus	16	29
Saavutettavuus autolla	15	27
Tietoverkkojen taso	15	27
Tilakustannukset, hinta	15	27
Saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla	12	21
Rakennuksen yleinen kunto	12	21
Pysäköintimahdollisuudet	10	18
Mahdollisuus tilojen joustavaan lisäämiseen/vähentämiseen	9	16
Muiden työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyys	7	13
Yhteistyökumppaneiden läheisyys	7	13
Yrityksen asiakkaiden läheisyys	5	9
Lentokentän läheisyys	5	9
Jokin muu tekijä, mikä?	5	9
Saman alan/kilpailevien yritysten läheisyys	4	7
Alueelta saatavat palvelut (esim. ravintolat, kaupat, hotellit)	4	7
Rakennuksessa olevien palveluiden saatavuus (esim. aula-, catering- ja toimistopalvelut)	4	7
Helsingin keskustan läheisyys	2	4
Alueen yleinen arvostus, imago	2	4
Ei vastausta	2	4
En osaa sanoa	1	2
Yrityksen muiden toimipaikkojen läheisyys	0	0
Ylemmän johdon asuinpaikkojen läheisyys	0	0
Mahdolliset muut vuokralaiset rakennuksessa	0	0

Toimistotilan käyttäjät arvioivat toimitilojen ominaisuuksien merkityksen kehitystä tulevaisuudessa. Vastaajia pyydettiin arvioimaan, tuleeko heidän näkemyksensä mukaan esitettyjen tekijöiden merkitys tulevaisuudessa kasvamaan, pysymään ennallaan tai vaihtoehtoisesti vähenemään. Ominaisuuksia pyydettiin arvioimaan tulevaisuudessa. Tätä tarkempaa aikarajausta ei tehty.

Taulukosta 11 voidaan nähdä, että merkitystään tulevaisuudessa kasvattava toimitilaominaisuus on vastaajien näkemyksen mukaan yleisimmin mahdollisuus tilojen joustavaan lisäämiseen ja vähentämiseen. Sen merkityksen kasvuun uskoo lähes puolet toimistotilankäyttäjistä. Toinen, yleisimmin tulevaisuudessa nykyistä tärkeämpänä koettu toimitilaominaisuus on vastaajien mukaan toimitilan saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla. Sen merkityksen kasvuun uskoo noin 40 prosenttia tilankäyttäjistä. Myös toimitilojen tietoverkkojen taso ja tekninen laatu ovat tekijöitä, joiden tärkeyden uskotaan tulevaisuudessa korostuvan. Kummankin tekijän osalta tärkeyden korostumiseen uskoo vajaat 40 prosenttia vastaajista. Muita merkitystään tulevaisuudessa lisääviä tekijöitä ovat vastaajien mukaan muun muassa toimitilan pohjaratkaisun toimivuus ja pysäköintimahdollisuudet. Niiden merkityksen kasvuun tulevaisuudessa uskoo noin kolmannes vastaajista.

Taulukko 11: Toimitilaominaisuudet, joiden arvioitiin yleisimmin kasvattavan merkitystään tulevaisuudessa

Ominaisuudet	Merkitys vähenee		Pysyy Samana		Merkitys kasvaa		Ei osaa sanoa		Ei vastausta	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
n=49										
Mahdollisuus tilojen joustavaan lisäämiseen/vähentämiseen	0	0	25	51	23	47	1	2	0	0
Saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla	0	0	29	59	19	39	1	2	0	0
Tietoverkkojen taso	0	0	30	61	18	37	1	2	0	0
Tilojen tekninen laatu (sisäilma, talotekniikka)	0	0	30	61	18	37	1	2	0	0
Pohjaratkaisun toimivuus	0	0	32	65	16	33	1	2	0	0
Pysäköintimahdollisuudet	2	4	32	65	14	29	1	2	0	0

Merkityksensä ennallaan säilyttäviä tekijöitä ovat toimistotilankäyttäjien näkemyksissä yleisimmin saman alan tai kilpailevien yritysten, Helsingin keskustan, yrityksen asiakkaiden ja ylemmän johdon asuinpaikkojen läheisyys sekä mahdolliset muut vuokralaiset rakennuksessa (ks. taulukko 12). Noin 90 prosenttia vastaajista näkee näiden tekijöiden merkityksen muuttumattomana. Muita yleisesti merkityksensä ennallaan säilyttäviä ominaisuuksia ovat yhteistyökumppaneiden läheisyys, alueelta saatavat palvelut, muiden työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyys, rakennuksessa olevien palveluiden saatavuus, lentokentän läheisyys, alueen yleinen arvostus eli imago sekä rakennuksen yleinen kunto. Noin 80 prosenttia vastaajista näkee näiden tekijöiden pysyvän tulevaisuudessa vaikutukseltaan samanlaisena kuin tällä hetkellä.

Taulukko 12: Toimistotilankäyttäjien valitsemat toimitilaominaisuudet, joiden arvioitiin yleisimmin säilyttävän merkityksensä tulevaisuudessa

Ominaisuudet	Merkitys vähenee		Pysyy Samana		Merkitys kasvaa		Ei osaa sanoa		Ei vastausta	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
n=49										
Samana alan/kilpailevien yritysten läheisyys	0	0	44	90	2	4	3	6	0	0
Helsingin keskustan läheisyys	3	6	44	90	1	2	1	2	0	0
Yrityksen asiakkaiden läheisyys	2	4	43	88	2	4	2	4	0	0
Ylemmän johdon asuinpaikkojen läheisyys	2	4	42	86	1	2	4	8	0	0
Mahdolliset muut vuokralaiset rakennuksessa	1	2	42	86	2	4	2	4	2	4
Yhteistyökumppaneiden läheisyys	0	0	41	84	7	14	1	2	0	0
Alueelta saatavat palvelut (esim. ravintolat, kaupat, hotellit)	0	0	40	82	6	12	1	2	2	4
Muiden työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyys	3	6	39	80	5	10	2	4	0	0
Rakennuksessa olevien palveluiden saatavuus (esim. aula-, catering- ja toimistopalvelut)	0	0	39	80	8	16	2	4	0	0
Lentokentän läheisyys	1	2	38	78	9	18	1	2	0	0
Alueen yleinen arvostus, imago	2	4	38	78	6	12	2	4	1	2
Rakennuksen yleinen kunto	0	0	38	78	10	20	1	2	0	0
Yrityksen muiden toimipaikkojen läheisyys	3	6	35	71	5	10	4	8	2	4
Tilakustannukset, hinta	0	0	33	67	12	24	2	4	2	4

Arvioitujen tekijöiden merkityksen vähenemiseen tulevaisuudessa ei uskota toimistotilankäyttäjien keskuudessa yleisesti (ks. taulukko 13). Saavutettavuus autolla on tekijä, joka näytti toimistotilankäyttäjien näkemyksen mukaan menettävän yleisimmin merkitystään tulevaisuudessa. Kymmenen prosenttia vastaajista uskoo autolla saavutettavuuden olevan toimistotilalle tulevaisuudessa vähemmän tärkeää kuin tällä hetkellä. Muita tekijöitä, joiden mainitaan pienentävän tulevaisuudessa merkitystään, ovat esimerkiksi yrityksen muiden toimipaikkojen läheisyys, muiden työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyys ja Helsingin keskustan läheisyys. Kolme vastaajaa 49:stä arvioi näiden tekijöiden merkityksen pienenevän tulevaisuudessa.

Taulukko 13: Toimitilaominaisuudet, joiden arvioitiin yleisimmin pienentävän merkitystään tulevaisuudessa

Ominaisuudet	Merkitys vähenee		Pysyy Samana		Merkitys kasvaa		Ei osaa sanoa		Ei vastusta	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
n=49										
Saavutettavuus autolla	5	10	33	67	9	18	1	2	1	2
Yrityksen muiden toimipaikkojen läheisyys	3	6	35	71	5	10	4	8	2	4
Muiden työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyys	3	6	39	80	5	10	2	4	0	0
Helsingin keskustan läheisyys	3	6	44	90	1	2	1	2	0	0

Toimistotilankäyttäjien vastauksista voidaan huomata, ettei toimistotilankäyttäjien näkemys tekijöiden kehityksen suunnasta ole täysin yhtenevä. Esimerkiksi toimitilan saavutettavuus autolla jakaa vastaajien mielipiteitä merkityksensä kehityksellä. Noin 70 prosenttia vastaajista uskoo autolla saavutettavuuden säilyttävän merkityksensä samanlaisena tulevaisuudessa kuin tälläkin hetkellä. Vaikka enemmistö vastaajista uskoo näin, on toimistotilankäyttäjien joukossa myös niitä, jotka näkevät merkityksen kasvavan. Osa vastaajista, joskin edellisiä pienempi joukko, näkee autoilun merkityksen päinvastoin pienenevän. Itse asiassa vaikka autoilu on tekijä, jonka merkityksen pienemiseen ei määrällisesti usko kovin moni vastaajista, on se kuitenkin tekijä, jonka merkityksen pienemiseen uskotaan kaikkein eniten esitettyjen tekijöiden joukosta. Noin kaksi kolmasosaa vastaajista näkee pysäköintimahdollisuuksien merkityksen pysyvän tulevaisuudessa ennallaan. Kolmannes vastaajista on puolestaan sitä mieltä, että pysäköintimahdollisuuksien merkitys tulee kasvamaan. Muutamat vastaajista arvioivat pysäköinnin merkityksen pienenevän tulevaisuudessa.

Yleisesti voidaan sanoa, että toimistotilankäyttäjät uskovat tekijöiden merkityksen pysyvän tulevaisuudessa yleisimmin samanlaisena kuin nykyään. Toisaalta on mielenkiintoista huomata, että vastaajat ovat innokkaampia arvioimaan tekijöiden merkitysten kasvua kuin niiden pienemistä. Epävarmuuttakin vastaajien joukosta löytyy. Eniten en osaa sanoa -vastauksia saavat osakseen yrityksen muiden toimipaikkojen läheisyys ja ylemmän johdon asuinpaikkojen läheisyys. Tässä yhteydessä voidaan miettiä sitä, minkälaisia tunteita en osaa sanoa -vastaukset oikeastaan kuvastavat. Voidaan esimerkiksi ajatella, koska vastaajat näyttävät yleisesti ottaen olevan hanakampia arvioimaan tekijöiden merkityksen kasvua kuin merkityksen pienemistä, viittaisiko en osaa sanoa -vastaus pikemminkin tekijän merkityksen mahdolliseen pienemiseen kuin merkityksen kasvuun. On mahdollista, että tekijöiden merkityksen vähenemisestä ollaan epävarmempia kuin merkityksen kasvusta.

5.1.2 Liiketilankäyttäjien näkemys

Seuraavaksi liiketilan käyttäjät arvioivat toimitilojen eri ominaisuuksien tärkeyttä tulevaisuudessa. Liiketilankäyttäjät nimesivät mielestään kolme tärkeintä toimitilaominaisuutta tulevaisuudessa kahdeksan esitetyn ominaisuuden joukosta (ks. taulukko 14). Liiketilankäyttäjille esitetyt tekijät olivat saavutettavuus autolla, saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla, ilmaisen pysäköinnin määrä, kauppakeskuksen asiakaspohja, liikkeen sijainti kauppakeskuksen sisällä, kauppakeskuksen liikekokoonpano, kauppakeskuksen imago ja kauppakeskuksen koko. Lisäksi vastaajat saivat valita avoimen vaihtoehdon kautta jonkin itse nimeämänsä tekijän. Taulukossa 13 on esitettyä vastaajien näkemysten jakaantuminen. Tilankäyttäjät arvioivat ominaisuuksien tärkeyttä omassa toimitilan valinnassaan

eli he toisin sanoen arvioivat, mitkä ominaisuudet kuvaisivat parhaiten heidän näkemystään tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta.

Liiketilankäyttäjät valitsivat yleisimmin kaikkein tärkeimmäksi sijoittumistekijäksi saavutettavuuden julkisilla kulkuneuvoilla ja kauppakeskuksen liikekoonpanon. Lähes puolet vastaajista valitsi nämä tekijät kolmen tärkeimmän tulevaisuustekijän joukkoon. Seuraavaksi yleisimmiksi nimettiin saavutettavuus autolla, liikkeen sijainti kauppakeskuksen sisällä ja kauppakeskuksen imago. Noin 40 prosenttia vastaajista näki nämä tekijät houkuttelevina. Noin kolmannes vastaajista valitsi kauppakeskuksen asiakaspohjan ja ilmaisen pysäköinnin määrän. Vähiten houkuttelevana tulevaisuusominaisuutena annettujen tekijöiden joukossa näytti liiketilankäyttäjien mukaan olevan kauppakeskuksen koko. Vastaajille annettiin myös mahdollisuus nimetä esitettyjen ominaisuuksien lisäksi jokin muu tulevaisuuden toimitilalle tärkeä ominaisuus avoimen vastauksen kautta. Kaksi vastaajaa käytti tätä mahdollisuutta. Toinen vastaajista valitsi tärkeimpien tulevaisuuden ominaisuuksien joukkoon viihtyvyyden ja turvallisuuden ja toinen vuokratason.

Taulukko 14: Liiketilankäyttäjien näkemys toimitilan tärkeimmistä ominaisuuksista tulevaisuudessa

Ominaisuudet	kpl	%
n=41		
Saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla	19	46
Kauppakeskuksen liikekoonpano	19	46
Saavutettavuus autolla	17	41
Liikkeenne sijainti kauppakeskuksen sisällä	17	41
Kauppakeskuksen imago	15	37
Kauppakeskuksen asiakaspohja	14	34
Ilmaisen pysäköinnin määrä	12	29
Kauppakeskuksen koko	8	20
Jokin muu, mikä	2	5

Liiketilankäyttäjät arvioivat, kuinka kahdeksan eri liiketilaominaisuuden merkitys tulee heidän mukaansa muuttumaan tulevaisuudessa. Esitetyt ominaisuudet olivat saavutettavuus autolla, saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla, ilmaisen pysäköinnin määrä, kauppakeskuksen liikekoonpano, kauppakeskuksen koko, kauppakeskuksen imago, liikkeen sijainti kauppakeskuksen sisällä ja kauppakeskuksen asiakaspohja. Vastaajia pyydettiin arvioimaan, tuleeko tekijöiden merkitys tulevaisuudessa kasvamaan, pysymään ennallaan tai vaihtoehtoisesti vähenemään. Ominaisuuksia pyydettiin arvioimaan tulevaisuudessa. Tätä tarkempaa aikarajausta ei tehty.

Taulukosta 15 voidaan nähdä, että yleisimmin vastaajat uskovat julkisten liikenneyhteyksien merkityksen kasvavan tulevaisuudessa. Tätä mieltä on noin 85 prosenttia liiketilankäyttäjistä. Myös kauppakeskuksen liikekoonpanon ja ilmaisen pysäköinnin määrän merkityksen uskotaan kasvavan tulevaisuudessa. Näiden tekijöiden merkityksen korostumiseen tulevaisuudessa uskoo vastaajista reilut 80 prosenttia. Kauppakeskuksen imagon merkityksen kasvuun tulevaisuudessa uskoo vastaajista puolestaan noin kaksi kolmasosaa.

Vastaajien äänet jakautuvat suhteellisen tasan vaihtoehtojen ”pysyy samana” ja ”kasvaa” välille tekijöiden: saavutettavuus autolla, kauppakeskuksen koko, liikkeenne sijainti kauppakeskuksen sisällä ja kauppakeskuksen asiakaspohja. Minäkään tekijän merkitykseen vähenemiseen ei uskota yleisesti. Eniten ”merkitys

pienenee” -mainintoja sai osakseen autolla saavutettavuus, jonka nimesi 42 vastaajasta kaksi. Liiketilankäyttäjät näyttävät uskovan yleisimmin tekijöiden merkityksen kasvuun kuin merkityksen vähenemiseen.

Taulukko 15: Liiketilankäyttäjien näkemys kauppakeskuksen ominaisuuksien merkityksen kehityksestä tulevaisuudessa

Ominaisuudet	Merkitys pienenee		Pysyy samana		Merkitys kasvaa		Ei osaa sanoa		Ei vastusta	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
n=42										
Saavutettavuus autolla	2	5	18	43	20	48	1	2	1	2
Saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla	0	0	6	14	36	86	0	0	0	0
Ilmaisen pysäköinnin määrä	1	2	7	17	34	81	0	0	0	0
Kauppakeskuksen liikekoonpano	0	0	7	17	35	83	0	0	0	0
Kauppakeskuksen koko	1	2	22	52	19	45	0	0	0	0
Kauppakeskuksen imago	1	2	13	31	28	67	0	0	0	0
Liikkeenne sijainti kauppakeskuksen sisällä	0	0	18	43	23	55	0	0	1	2
Kauppakeskuksen asiakaspohja	1	2	22	52	19	45	0	0	0	0

5.1.3 Kotimaisten kiinteistösijoittajien näkemys

Seuraavaksi käsitellään kotimaisten kiinteistösijoittajien näkemyksiä siitä, mitkä toimitilaominaisuudet ovat toimitilan houkuttelevuuden kannalta kaikkein olennaisimpia tällä hetkellä ja tulevaisuudessa vuonna 2020. Sijoittajille esitetyt toimitilojen ominaisuudet on jaettu kuuteen luokkaan: alueen arvostus, saavutettavuus, alueen palvelurakenne, alueen luonne, alueen muut toimijat sekä kiinteistön ominaisuus. Sijoittajat valitsivat ensin kolme tärkeintä tekijää tällä hetkellä ja tämän jälkeen kolme tärkeintä tekijää tulevaisuudessa. Sijoittajat saivat valita tärkeimmät ominaisuudet mistä tahansa luokasta eli kaikkien esitettyjen 35 ominaisuuden joukosta. Sijoittajat arvioivat toimitilakiinteistöjen houkuttelevuutta potentiaalisena sijoituskohteena.

Tällä hetkellä eniten kotimaisia kiinteistösijoittajia houkuttelevia toimitilakiinteistöjen ominaisuuksia olivat houkutteleva ja arvostettu alueimago ja pysäköinti-tila (ks. taulukko 16). Noin 40 prosenttia sijoittajista valitsi nämä ominaisuudet kolmen tärkeimmän tekijän joukkoon. Myös raideyhteydet ja nykyaikainen talotekniikka miellettiin tärkeiksi. Niitä kannatti noin 30 prosenttia vastaajista. Noin viidennes vastaajista valitsi puolestaan tärkeimpien ominaisuuksien joukkoon menestyneen yrityksen sijainnin alueella, saavutettavuuden henkilöautolla, liike-toimintaa tukevat palvelut ja kiinteistön näkyvyyden pääliikenneväylille. Noin kymmenes vastaajista valitsi vanhan, menestyneen ja suurimmaksi osaksi rakennetun alueen, korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyyden, yliopiston tai korkeakoulun läheisyyden, alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laadun ja imagon, tilan joustavuuden ja uuden modernin kiinteistön. Selkeän toimialaprofiilin omaava alue, lentokenttäyhteydet, kaupalliset palvelut ja vanha arvokiinteistö olivat saaneet osakseen kukin yhden nimeämisen kolmen tärkeimmän tekijän joukkoon. Muita esitettyjä toimitilaominaisuuksia ei nimetty kertaakaan kolmen tällä hetkellä houkuttelevimman ominaisuuden joukkoon.

Kuten taulukosta 17 voidaan nähdä, kaikkein olennaisimpia tekijöitä toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta kiinteistösijoittajien mukaan olivat

toimitilakiinteistön omaamat raideyhteydet. Noin 40 prosenttia vastaajista valitsi raideyhteydet kolmen tärkeimmän ominaisuuden joukkoon. Toinen, tärkeimmäksi valittu houkuttelevuusominaisuus tulevaisuudessa on houkutteleva ja arvostettu alueimago. Myös tämän tekijän valitsi noin 40 prosenttia kotimaisista sijoittajista. Seuraavaksi tärkein tekijä sijoituskohteen houkuttelevuuden kannalta on sijoittajien näkemyksen mukaan toimitilakiinteistön omaama nykyaikainen talotekniikka. Tämän tekijän kolmen tärkeimmän houkuttelevuusominaisuuden joukkoon valitsi vajaa kolmannes vastaajista. Muita tärkeinä pidettyjä ominaisuuksia ovat muun muassa helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle, viihtyisä ympäristö, jonkin menestyneen yrityksen sijainti alueella sekä tilanjoustavuus. Kukin tekijöistä saa noin 16 prosenttia vastauksista osakseen.

Kuten taulukosta 17 voidaan huomata, sijoittajien tulevaisuudessa tärkeinä pitämät tekijät jakautuvat eri luokkien kesken. Esimerkiksi saavutettavuus-luokassa on eniten tärkeinä pidettyjä tekijöitä. Luokissa kiinteistön ominaisuus ja alueen arvostus on myös paljon houkuttelevuuden kannalta olennaisina nähtyjä ominaisuuksia. Sen sijaan luokissa alueen luonne ja alueen palvelurakenne ovat vastaajien näkemysten mukaan kaikkein vähiten toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta tärkeinä pidettäviä ominaisuuksia.

Verrattaessa viittatoista tärkeimmäksi sijoittunutta toimitilaominaisuutta voidaan huomata, että houkutteleviksi koetut ominaisuudet ovat pitkälle samoja sekä tällä hetkellä että tulevaisuudessa. Joitakin eroja on kuitenkin olemassa. Saavutettavuus henkilöautolla, alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago, uusi moderni kiinteistö ja selkeän toimialaprofiilin omaava alue eivät yllä viidentoista tärkeimmän ominaisuuden joukkoon tulevaisuudessa, vaikka ne ovat tällä hetkellä sijoittuneet niiden joukkoon. Toisaalta helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle, viihtyisä ympäristö sekä rauhallinen ja turvallinen ympäristö ovat tekijöitä, jotka löytyvät tulevaisuuden viidentoista houkuttelevimman ominaisuuden joukosta, vaikka niitä ei näy tällä hetkellä viidentoista tärkeimmän tekijän joukossa.

Taulukko 16: Kotimaisten kiinteistösijoittajien näkemys tällä hetkellä houkuttelevimmista toimitilaominaisuuksista

Tärkeimmät ominaisuudet tällä hetkellä	kpl	%
n=18		
Houkutteleva ja arvostettu alueimago	7	39
Pysäköintitilaa	7	39
Raideyhteydet (juna, metro jne.)	6	33
Nykyaikainen talotekniikka	5	28
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)	4	22
Saavutettavuus henkilöautolla	3	17
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)	3	17
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille	3	17
Vanha menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu.	2	11
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys	2	11
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys	2	11
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago	2	11
Tilan joustavuus	2	11
Uusi moderni kiinteistö	2	11
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili	1	6
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle	1	6
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)	1	6
Vanha arvokiinteistö	1	6
Uusi käyntiinlähdessä oleva alue	0	0
Vanha, osittain kehittynyt alue	0	0
Linja-autoyhteydet	0	0
Helsingin keskustan läheisyys	0	0
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)	0	0
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella	0	0
Luonnon läheisyys ja mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiviteetteihin	0	0
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kunto-keskus jne.)	0	0
Merenrantasijainti	0	0
Hyvin hoidettu maisema	0	0
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö	0	0
Viihtyisä ympäristö	0	0
Suurien asuinalueiden läheisyys	0	0
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys	0	0
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa	0	0
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki	0	0
Korkeatasoinen arkkitehtuuri	0	0

Taulukko 17: Kotimaisten sijoittajien näkemys erilaisten tekijöiden tärkeydestä toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta

Tärkeimmät ominaisuudet tulevaisuudessa vuonna 2020	kpl	%
n=18		
Raideyhteydet (juna, metro jne.)	8	44
Houkutteleva ja arvostettu alueimago	7	39
Nykyaikainen talotekniikka	5	28
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys	4	22
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle	3	17
Viihtyisä ympäristö	3	17
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)	3	17
Tilan joustavuus	3	17
Vanha menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu	2	11
Pysäköintitilaa	2	11
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)	2	11
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö	2	11
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys	2	11
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille	2	11
Saavutettavuus henkilöautolla	1	6
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)	1	6
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella	1	6
Suurien asuinalueiden läheisyys	1	6
Uusi, moderni kiinteistö	1	6
Vanha arvokiinteistö	1	6
Uusi, käyntiinlähdessä oleva alue	0	0
Vanha, osittain kehittynyt alue	0	0
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili	0	0
Linja-autoyhteydet	0	0
Helsingin keskustan läheisyys	0	0
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)	0	0
Luonnon läheisyys, mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiviteetteihin	0	0
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kunto-keskus jne.)	0	0
Merenrantasijainti	0	0
Hyvin hoidettu maisema	0	0
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys	0	0
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa	0	0
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago	0	0
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki	0	0
Korkeatasoinen arkkitehtuuri	0	0

5.1.4 Ulkomaisten kiinteistösijoittajien näkemys

Seuraavaksi käsitellään ulkomaisten kiinteistösijoittajien näkemyksiä siitä, mitkä toimitilaominaisuudet ovat toimitilan houkuttelevuuden kannalta kaikkein olennaisimpia tällä hetkellä ja tulevaisuudessa vuonna 2020. Sijoittajille esitetyt toimitilojen ominaisuudet on jaettu kuuteen luokkaan: alueen arvostus, saavutettavuus, alueen palvelurakenne, alueen luonne, alueen muut toimijat sekä kiinteistön ominaisuus. Sijoittajat valitsivat ensin kolme tärkeintä tekijää tällä hetkellä ja tämän jälkeen kolme tärkeintä tekijää tulevaisuudessa. Sijoittajat saivat valita tärkeimmät ominaisuudet mistä tahansa luokasta eli kaikkien esitettyjen 35 ominaisuuden joukosta. Sijoittajat arvioivat toimitilakiinteistöjen houkuttelevuutta potentiaalisena sijoituskohteena.

Tällä hetkellä eniten ulkomaisia kiinteistösijoittajia houkuttelevia toimitilakiinteistöjen ominaisuuksia ovat tilan joustavuus (ks. taulukko 18). Tämän ominaisuuden kolmen tällä hetkellä tärkeimmän ominaisuuden joukkoon valitsi sijoittajista noin 40 prosenttia. Houkutteleva ja arvostettu alueimago sekä vanha menestynyt ja suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu alue houkuttelivat ulkomaisia sijoittajia seuraavaksi eniten. Sijoittajista noin kolmannes kannatti näitä ominaisuuksia. Noin neljäsosa vastaajista valitsi puolestaan tällä hetkellä tärkeiden ominaisuuksien joukkoon saavutettavuuden henkilöautolla ja raideyhteydet. Noin viidennes vastaajista nimesi kolmen tärkeimmän tekijän joukkoon Helsingin keskustan läheisyyden ja nykyaikaisen talotekniikan. Kolme vastaajista näki houkuttelevana uuden, modernin kiinteistön, kun taas selkeän toimialaprofiilin omaavaa aluetta, kaupallisia palveluita, rauhallista ja turvallista ympäristöä sekä jonkin menestyneen yrityksen sijoittumista alueelle arvosti kutakin vastaajista kaksi. Pysäköintitila, erilaiset asumisvaihtoehdot alueella, merenrantasijainti, korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys, yliopiston tai korkeakoulun läheisyys, alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago, kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille ja korkeatasoinen arkkitehtuuri olivat saaneet osakseen kukin yhden nimeämisen kolmen tärkeimmän tekijän joukkoon. Ulkomaiset sijoittajat eivät nimenneet muita esitettyjä toimitilaominaisuuksia kertaakaan kolmen, tällä hetkellä houkuttelevimman ominaisuuden joukkoon.

Tulevaisuudessa tärkein toimitilaominaisuus ulkomaisten sijoittajien vastausten perusteella on tilan joustavuus (ks. taulukko 19). Noin 40 prosenttia vastaajista valitsi tämän ominaisuuden kolmen tärkeimmän toimitilaominaisuuden joukkoon. Myös vanha, menestynyt ja suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu alue sekä raideyhteydet miellyttivät ulkomaisia sijoittajia. Niitä kannatti sijoittajista noin kolmannes. Noin neljäsosa vastaajista näki tärkeänä puolestaan houkuttelevan ja arvostetun alueimagon. Saavutettavuus henkilöautolla ja Helsingin keskustan läheisyys houkuttelivat ulkomaisista sijoittajista noin viidennestä. Kolme vastaajista valitsi tulevaisuudessa tärkeimpien ominaisuuksien joukkoon selkeän toimialaprofiilin omaavan alueen, nykyaikaisen talotekniikan ja uuden modernin kiinteistön. Kaupallisia palveluita, erilaisia asumisvaihtoehtoja alueella, rauhallista ja turvallista ympäristöä sekä jonkin menestyneen yrityksen sijoittumista alueelle arvosti kutakin vastaajista kaksi. Pysäköintitila, merenrantasijainti, korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys, yliopiston tai korkeakoulun läheisyys, alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago, kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri saivat osakseen kukin yhden nimeämisen kolmen tärkeimmän tulevaisuuden tekijän joukkoon.

Kuten taulukosta 19 voidaan huomata, sijoittajien tulevaisuudessa tärkeinä pitämät tekijät jakautuvat eri luokkien kesken. Tärkeimmät tekijät löytyvät luokista alueen arvostus, saavutettavuus ja kiinteistön ominaisuus. Sen sijaan luokissa alueen palvelurakenne ja alueen luonne on vastaajien näkemyksen mukaan kaik-

kein vähiten toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta tärkeinä pidettyjä ominaisuuksia. Verrattaessa tärkeimmäksi ulkomaisten sijoittajien näkemysten perusteella sijoittuneita toimitilaominaisuuksia voidaan huomata, että houkutteleviksi koetut ominaisuudet ovat pitkälle samoja sekä tällä hetkellä että tulevaisuudessa. Joitain pieniä eroavaisuuksia on olemassa.

Taulukko 18: Ulkomaisten kiinteistösijoittajien näkemys tällä hetkellä houkuttelevimmista toimitilaominaisuuksista

Tärkeimmät ominaisuudet tällä hetkellä	kpl	%
n=19		
Tilan joustavuus	8	42
Houkutteleva ja arvostettu alueimago	6	32
Vanha, menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu.	6	32
Saavutettavuus henkilöautolla	5	26
Raideyhteydet (juna, metro jne.)	5	26
Helsingin keskustan läheisyys	4	21
Nykyaikainen talotekniikka	4	21
Uusi, moderni kiinteistö	3	16
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili	2	11
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)	2	11
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö	2	11
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)	2	11
Pysäköintitilaa	1	5
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella	1	5
Merenrantasijainti	1	5
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys	1	5
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys	1	5
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago	1	5
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille	1	5
Korkeatasoinen arkkitehtuuri	1	5
Uusi, käyntiinlähdessä oleva alue	0	0
Vanha, osittain kehittynyt alue	0	0
Linja-autoyhteydet	0	0
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle	0	0
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)	0	0
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)	0	0
Luonnon läheisyys, mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiviteetteihin	0	0
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kuntokeskus jne.)	0	0
Hyvin hoidettu maisema	0	0
Viihtyisä ympäristö	0	0
Suurien asuinalueiden läheisyys	0	0
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys	0	0
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa	0	0
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki	0	0
Vanha arvokiinteistö	0	0

Taulukko 19: Ulkomaisten sijoittajien näkemys toimitilaominaisuuksien tärkeydestä toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta

Tärkeimmät ominaisuudet tulevaisuudessa vuonna 2020	kpl	%
n=19		
Tilan joustavuus	8	42
Vanha, menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu.	6	32
Raideyhteydet (juna, metro jne.)	6	32
Houkutteleva ja arvostettu alueimago	5	26
Saavutettavuus henkilöautolla	4	21
Helsingin keskustan läheisyys	4	21
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili	3	16
Nykyaikainen talotekniikka	3	16
Uusi, moderni kiinteistö	3	16
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)	2	11
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella	2	11
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö	2	11
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)	2	11
Pysäköintitilaa	1	5
Merenrantasijainti	1	5
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys	1	5
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys	1	5
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago	1	5
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille	1	5
Korkeatasoinen arkkitehtuuri	1	5
Uusi, käyntiinlähdessä oleva alue	0	0
Vanha, osittain kehittynyt alue	0	0
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle	0	0
Linja-autoyhteydet	0	0
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)	0	0
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)	0	0
Luonnon läheisyys, mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiiviteetteihin	0	0
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kunto-keskus jne.)	0	0
Hyvin hoidettu maisema	0	0
Viihtyisä ympäristö	0	0
Suurien asuinalueiden läheisyys	0	0
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys	0	0
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa	0	0
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki	0	0
Vanha arvokiinteistö	0	0

5.1.5 Rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemys

Seuraavaksi käsitellään rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemyksiä siitä, mikä toimitilaominaisuudet ovat toimitilan houkuttelevuuden kannalta kaikkein olennaisimpia tällä hetkellä ja tulevaisuudessa vuonna 2020. Rakentajille ja kiinteistökehittäjille esitetyt toimitilojen ominaisuudet on jaettu kuuteen luokkaan: alueen arvostus, saavutettavuus, alueen palvelurakenne, alueen luonne, alueen muut toimijat sekä kiinteistön ominaisuus. Rakentajat ja kiinteistökehittäjät valitsivat ensin kolme tärkeintä tekijää tällä hetkellä ja tämän jälkeen kolme tärkeintä tekijää tulevaisuudessa. Rakentajat ja kiinteistökehittäjät saivat valita tärkeimmät ominaisuudet mistä tahansa luokasta eli kaikkien esitettyjen 35 ominaisuuden joukosta. Rakentajat ja kiinteistökehittäjät arvioivat toimitilakiinteistöjen houkuttelevuutta oman liiketoimintansa kannalta.

Tällä hetkellä eniten rakentajia ja kiinteistökehittäjiä houkuttelevia toimitilakiinteistöjen ominaisuuksia ovat houkutteleva ja arvostettu alueimago, pysäköintitila sekä raideyhteydet (ks. taulukko 20). Seitsemästä vastaajasta kolme valitsi kunkin ominaisuuden kolmen tällä hetkellä tärkeimmän toimitilaominaisuuden joukkoon. Seuraavaksi tärkeimmiksi tekijöiksi sijoittuivat rakentajien ja kiinteistökehittäjien vastausten perusteella korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys, alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago sekä kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille. Kaksi rakentajaa ja kiinteistökehittäjää valitsi nämä ominaisuudet houkuttelevimpien ominaisuuksien joukkoon. Selkeä toimialaprofiilin omaava alue, liiketoimintaa tukevat palvelut, suurien asuinalueiden läheisyys, jonkin menestyneen yrityksen sijoittuminen alueelle, tilan joustavuus sekä nykyaikainen talotekniikka valittiin kukin kerran kolmen tärkeimmän toimitilaominaisuuden joukkoon tällä hetkellä. Muita esitettyjä toimitilaominaisuuksia ei nimetty kertaakaan kolmen tällä hetkellä houkuttelevimman ominaisuuden joukkoon.

Kuten taulukosta 21 voidaan nähdä, kaikkein olennaisimpia tekijöitä toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta rakentajien ja kiinteistökehittäjien mukaan ovat toimitilakiinteistön omaamat raideyhteydet sekä tilan joustavuus. Seitsemästä vastaajasta neljä valitsi nämä tekijät. Seuraavaksi tärkeimpiä ominaisuuksina toimitilakohteen tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta ovat rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemyksen mukaan korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys sekä alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago. Seitsemästä vastaajasta kaksi nimesi nämä tekijät. Muita mainintoja saaneita tekijöitä ovat houkutteleva ja arvostettu alueimago, alueen selkeä toimialaprofiili, saavutettavuus henkilöautolla, pysäköintitila, rauhallinen ja turvallinen ympäristö, suurien asuinalueiden läheisyys, menestyneen yrityksen sijoittuminen alueelle, korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä nykyaikainen talotekniikka. Kukin tekijä mainittiin rakentajien ja kiinteistökehittäjien vastauksissa kerran.

Kuten taulukosta 21 voidaan huomata, rakentajien ja kiinteistökehittäjien tulevaisuudessa tärkeinä pitämät tekijät jakautuvat eri luokkien kesken. Esimerkiksi saavutettavuus ja kiinteistön ominaisuus -luokissa on eniten tärkeinä pidettyjä tekijöitä. Alueen palvelurakenne -luokasta ei puolestaan ole nimetty yhtään tekijää kolmen tärkeimmän tulevaisuuden tekijän joukkoon. Verrattaessa rakentajien ja kiinteistökehittäjien tämän hetkisiä ja tulevaisuuden toivottuja toimitilaominaisuuksia keskenään huomataan, että raideyhteydet, korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys ja alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago ovat tekijöitä, jotka sijoittuvat kaikkein tärkeimpien tekijöiden joukkoon sekä tämän hetken että tulevaisuuden arvioissa. Rakentajien ja kiinteistökehittäjien vastauksissa tilan joustavuus puolestaan paransi sijoitustaan, kun taas houkutteleva ja arvostettu alueimago ja pysäköintitila mainittiin harvemmin tär-

keimpien tekijöiden joukkoon tulevaisuudessa kuuluvana kuin tällä hetkellä. Erot eri tekijöiden välillä ovat kuitenkin pieniä vastaajajoukon pienuudesta johtuen.

Taulukko 20: Rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemys erilaisten tekijöiden tärkeydestä toimitilan houkuttelevuuden kannalta tällä hetkellä

Tärkeimmät ominaisuudet tällä hetkellä	kpl	%
n=7		
Houkutteleva ja arvostettu alueimago	3	43
Pysäköintitilaa	3	43
Raideyhteydet (juna, metro jne.)	3	43
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys	2	29
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago	2	29
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille	2	29
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili	1	14
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)	1	14
Suurien asuinalueiden läheisyys	1	14
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)	1	14
Tilan joustavuus	1	14
Nykyaikainen talotekniikka	1	14
Vanha, menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu	0	0
Uusi, käyntiinlähdessä oleva alue	0	0
Vanha, osittain kehittynyt alue	0	0
Saavutettavuus henkilöautolla	0	0
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle	0	0
Linja-autoyhteydet	0	0
Helsingin keskustan läheisyys	0	0
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)	0	0
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)	0	0
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella	0	0
Luonnon läheisyys, mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiviteetteihin	0	0
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kunto-keskus jne.)	0	0
Merenrantasijainti	0	0
Hyvin hoidettu maisema	0	0
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö	0	0
Viihtyisä ympäristö	0	0
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys	0	0
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys	0	0
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa	0	0
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki	0	0
Korkeatasoinen arkkitehtuuri	0	0
Uusi, moderni kiinteistö	0	0
Vanha arvokiinteistö	0	0

Taulukko 21: Rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemys erilaisten tekijöiden tärkeydestä toimitilan tulevaisuuden houkuttelevuuden kannalta

Tärkeimmät ominaisuudet tulevaisuudessa vuonna 2020	kpl	%
n=7		
Raideyhteydet (juna, metro jne.)	4	57
Tilan joustavuus	4	57
Korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys	2	29
Alueen tämänhetkisen liiketoiminnan laatu ja imago	2	29
Houkutteleva ja arvostettu alueimago	1	14
Alue, jolla on selkeä toimialaprofiili	1	14
Saavutettavuus henkilöautolla	1	14
Pysäköintitilaa	1	14
Rauhallinen ja turvallinen ympäristö	1	14
Suurien asuinalueiden läheisyys	1	14
Jokin menestynyt yritys on sijoittunut alueelle (esim. NOKIA, IKEA)	1	14
Korkeatasoinen arkkitehtuuri	1	14
Uusi, moderni kiinteistö	1	14
Vanha, menestynyt alue, joka on suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennettu	0	0
Uusi, käyntiinlähdessä oleva alue	0	0
Vanha, osittain kehittynyt alue	0	0
Helpot ja nopeat yhteydet lentokentälle	0	0
Linja-autoyhteydet	0	0
Helsingin keskustan läheisyys	0	0
Kaupalliset palvelut (ravintolat, kaupat, hotellit jne.)	0	0
Sosiaalipalvelut (sairaalat, koulut jne.)	0	0
Erilaiset asumisvaihtoehdot alueella	0	0
Liiketoimintaa tukevat palvelut (catering, vartiointi, kunnossapito jne.)	0	0
Luonnon läheisyys, mahdollisuus ulkoiluun ja ulkoilma-aktiviteetteihin	0	0
Vapaa-ajan harrasteita ja viihdepalveluja (elokuvateatteri, kunto-keskus jne.)	0	0
Merenrantasijainti	0	0
Hyvin hoidettu maisema	0	0
Viihtyisä ympäristö	0	0
Yliopiston tai korkeakoulun läheisyys	0	0
Tutkimuskeskuksen/-laitoksen läheisyys	0	0
Sujuva ja nopea yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa alueen kiinteistöihin liittyvien asioiden hoidossa	0	0
Kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille	0	0
Kiinteistö on hyvin tunnettu maamerkki	0	0
Nykyaikainen talotekniikka	0	0
Vanha arvokiinteistö	0	0

5.1.6 Kunnan viranomaisten näkemys

Liikenneyhteydet

Viranomaisten mielipiteet toimitilojen houkuttelevuuteen vaikuttavista tekijöistä ovat suhteellisen yhtenevät. Saavutettavuutta ja liikenneyhteyksiä pidetään yhtenä tärkeimmistä toimitilojen ominaisuuksista niin tällä hetkellä kuin tulevaisuudessakin. Ruuhkien ja parkkipaikkojen saatavuuden on huomattu olevan erityisesti pääkaupunkiseudun toimistosijoittujille hyvin tärkeää. Ajoittain kunnissa on joustettu liikennepolitiikan linjasta, kun yritykset ovat kokeneet työntekijöiden pysäköintipaikat hyvin tärkeäksi sijoittumistekijäksi. Viranomaiset uskovat, että raideyhteydet tulevat kasvattamaan eniten merkitystään toimitilojen ominaisuuksista tulevaisuudessa. Syyksi tähän nimetään kasvava ekologinen paine. Raideyhteyden uskotaan olevan tulevaisuudessa toimitiloille lähes välttämättömän. Myös lentokenttäyhteyksien uskotaan olevan tulevaisuudessa erittäin merkittäviä sijoittumistekijöitä toimitiloille kansainvälisen liikkumisen lisääntyessä. Viranomaiset eivät kuitenkaan pidä toimitilan sijaitsemista lentokentän välittömässä läheisyydessä aivan välttämättömänä, kunhan yhteydet kentälle ovat muutoin sujuvat ja nopeat.

Pehmeät arvot ja työntekijän huomioon ottaminen

Kunnan viranomaiset nimeävät useita tekijöitä, joiden perusteella he uskovat yritysten ajattelevan toimitilojaan entistä enemmän tulevaisuudessa myös työntekijöidensä kannalta. Osa viranomaisista näkee pehmeiden arvojen kasvattaneen merkitystään huomattavasti. Tämä on näkynyt toimitilamarkkinoilla viranomaisten mukaan esimerkiksi siten, että yritykset ovat alkaneet kiinnittää entistä enemmän huomiota esimerkiksi siihen, kuinka heidän työntekijöidensä työmatka sujuu. Viranomaiset uskovat, että tulevaisuudessa korkeatasoisten asuinalueiden läheisyys sekä toimitilan sijaintialueen imago ja viihtyvyys tulevat vaikuttamaan yritysten toimitilapäätöksiin entistä enemmän. Viranomaiset näkevät toimitilan sijaitsemisen korkealaatuisella alueella hyvänä markkinointikeinona yritykselle asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden suuntaan. Toisaalta yritysten uskotaan voivan houkuttaa myös parempia työntekijöitä itselleen viihtyisässä ympäristössä sijaitsevan toimitilan avulla. Kunnan viranomaiset uskovat, että etenkin tulevaisuuden toimistoyritykset haluavat sijaita viihtyisässä ympäristössä ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen läheisyydessä.

Imago

Kunnan viranomaiset uskovat, että yritykset haluavat tukea ja vahvistaa yrityksensä imagoa sijaitsemalla tulevaisuudessa kasvavassa määrin oikeanlaatuisessa paikassa. Imagon merkityksen arvioidaan kasvaneen voimakkaasti 10 viime vuoden aikana. Viranomaisten mukaan toimitila-alueen imagoon vaikuttavat alueella harjoitettava toiminta ja muut siellä sijaitsevat yritykset. Tavoiteltu imago voidaan saavuttaa sijaitsemalla hyvämaineisen yrityksen, kuten Nokian, vieressä. Kunnan viranomaisten mukaan yritysten sijoittumisessa on nähtävissä selvää laumakäyttäytymistä. Muutamat johtavat yritykset näyttävät suunnan ja muut yritykset seuraavat perässä. Laumayritykset seuraavat vahvoja, hyvämaineisia yrityksiä uusille toimitila-alueille. Nämä suunnannäyttäjät eli pioneerisijoittajat eivät useinkaan sijaitse uudessa paikassa kauan yksinään. Muut yritykset uskaltaavat pian seurata pioneerirytyksiä uusille alueille, koska ne luottavat pioneerien tekemiin sijoittumisanalyysiin. Tämän vuoksi kunnan viranomaiset näkevät pioneerirytykset hyvin tärkeinä alueiden uskottavuuden, kehittymisen ja käyntiinlähden kannalta. Kaiken kaikkiaan viranomaisten näkemyksen mukaan toimitilankäyttäjät karttavat tulevaisuudessa yksinäisiä toimitilakiinteistöjä ja haluavat sijaita ennen kaikkea toistensa läheisyydessä.

5.2 Toivottu tulevaisuuskuva tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta

Tässä alaluvussa esitellään eri markkinaosapuolille muodostetut, toivotut tulevaisuuskuvat tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta. Ensiksi tarkastellaan kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien tulevaisuuskuvia, tämän jälkeen rakentajien ja kiinteistökehittäjien, sitten toimitilankäyttäjien eli toimisto- ja liiketilankäyttäjien ja lopuksi vielä kunnan viranomaisten toivomia tulevaisuuskuvia.

5.2.1 Toimistotilankäyttäjien tulevaisuuskuva

Seuraavaksi kuvataan toimistotilankäyttäjien näkemysten perusteella muodostettu toivottu tulevaisuudenkuva.

Houkutteleva toimitila omaa erinomaiset liikenneyhteydet sekä henkilöautolla että julkisilla liikennevälineillä. Liikenneyhteyksien ollessa tärkeitä myös pysäköintimahdollisuudesta tulee luonnollisesti huolehtia. Ulkoisten ominaisuuksien lisäksi tilan sisäiset ominaisuudet ovat merkittäviä. Ensinnäkin käytettävän tilan tulee tukea harjoitettua liiketoimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Sen tulee ennen kaikkea olla pohjaratkaisultaan toimiva. Toisaalta tilan tulee olla luonteeltaan sellainen, että sen määrää voidaan optimoida kulloinkin vallitsevan tilantarpeen mukaisesti siten, että käytettävissä oleva tila on yhteneväinen tarvittavan tilan kanssa. Tilaa halutaan siis käyttää mahdollisimman tehokkaasti, sillä sen aiheuttamat kustannukset ovat tärkeä sijaintiin vaikuttava tekijä.

Pohjaratkaisun ja tilamäärän lisäksi tilan tarjoaman teknisen ympäristön halutaan tehostavan ja tukevan tiloissa toimimista mahdollisimman hyvin. Näin ollen tilojen tekninen laatu on tilankäyttäjien silmissä vaikuttava seikka ja sellaiset tekijät kuten talotekniikka ja tietoverkkojen taso ovat sijoittumista vahvasti ohjavia asioita. Tekniikan ja toimivuuden ohella rakennuksen yleinen kunto on tärkeä. Rakennuksen moitteeton kunto luo ympärilleen myös positiivista imagoa. Työntekijöiden ollessa toimistotyössä tärkeä tuotannontekijä myös yrityksen työvoiman saatavuudesta halutaan huolehtia. Tämän vuoksi kiinnitetään erityistä huomiota työntekijöiden asuinpaikkojen läheisyyteen valittaessa toimitilan sijaintia. Yrityksen ylemmän johdon asuinpaikkojen läheisyys ei ole niinkään merkittävää toimitilan sijainnin kannalta ehkä siksi, että johtoporras on jatkuvassa liikkeessä niin paikallisesti kuin globaalisti eikä liiku yhtä säännönmukaisesti kodin ja toimiston väliä kuin yrityksen muut työntekijät.

Liiketoiminta vaatii kasvavassa määrin yhteistyötä toisten yritysten kanssa. Sen lisäksi, että tietotekniset verkot mahdollistavat sähköisen verkottumisen myös fyysinen verkottuminen sijoittamalla yhteistyökumppaneiden läheisyyteen on toivottavaa. Näin ollen sijaintia valittaessa sijoittaudutaan luonnollisesti mielellään yhteistyökumppaneiden läheisyyteen. Vaikka rakennuksen kunto ja toimivuus ovat tärkeitä tekijöitä, ei samassa rakennuksessa toimivilla muilla yrityksillä sen sijaan ole sijoittumisen kannalta niin suurta merkitystä.

5.2.2 Liiketilankäyttäjien tulevaisuuskuva

Seuraavaksi kuvataan liiketilankäyttäjien näkemysten perusteella muodostettu toivottu tulevaisuudenkuva tulevaisuudessa houkuttelevasta toimitilasta.

Houkutteleva toimitila, tässä yhteydessä kauppakeskus, omaa erinomaiset liikenneyhteydet sekä yksityistä autoilua että julkisia liikennevälineitä ajatellen. Myös ilmaisen pysäköinnin saatavuudesta on huolehdittu. Kauppakeskuksen liikekoonpano on huolellisesti valittu ja tukee oman yrityksen liiketoimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Liikekoonpanon lisäksi kauppakeskuksen imago on so-

pusoinnussa oman liikkeen luonteen kanssa. Sekä naapuriliikkeet että itse kaupakeskuksen imago edesauttavat oman liikkeen myyntiä viestimällä valittua sanomaa ja houkuttelemalla kauppakeskukseen toivotunlaista asiakaskuntaa. Luonnollisesti houkutteleva toimitila sijaitsee alueella, jossa on saatavilla haluttunlainen ja kaupakeskuksen imagoon sopiva asiakaspohja. Makrosijainnin lisäksi myös sijainti kaupakeskuksen sisällä on oman liikkeen kannalta tärkeä. Kaupakeskuksen fyysinen koko ei ole houkuttelevuuden kannalta määräävin tekijä. Houkutteleva liiketila voi sijaita joko pienessä tai suuressa kaupakeskuksessa.

5.2.3 Kotimaisten kiinteistösjoittajien tulevaisuuskuva

Seuraavaksi kuvataan kotimaisten sijoittajien näkemysten perusteella muodostettu toivottu tulevaisuuskuva tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta.

Toivottu sijoituskohde sijaitsee alueella, jolla on houkutteleva ja arvostettu alueimago. Positiivista imagoa alueella luovat alueelle jo ennestään sijoittuneet menestyneet yritykset ja ympäristön viihtyisyys. Toivottu toimitila omaa etenkin hyvät raideyhteydet sekä helpot ja nopeat raideyhteydet lentokentälle. Sijoittumisella on varmistettu myös korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyys.

Ulkoisten ominaisuuksien lisäksi myös toimitilakiinteistön sisäiset ominaisuudet ovat tärkeitä tulevaisuuden toivottavalle toimitilalle. Houkuttelevana koettu toimitila on ennen kaikkea talotekniikaltaan nykyaikainen ja toimiva sekä mahdollistaa joustavan tilankäytön.

5.2.4 Ulkomaisten kiinteistösjoittajien tulevaisuuskuva

Seuraavaksi kuvataan ulkomaisten sijoittajien näkemysten perusteella muodostettu toivottu tulevaisuudenkuva tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta.

Toivottu toimitila sijaitsee vanhalla, menestyneellä ja suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennetulla alueella. Sijaintialueen imago on luonteeltaan houkuttelevana koettu ja arvostettu. Houkuttelevana koetun toimitilan sijaintialue omaa mielellään myös selkeän toimialaprofilin. Helsingin keskustan läheisyys on myös tulevaisuuden toimitilalle toivottu ominaisuus. Toivotulla toimitilalla on hyvät liikenneyhteydet. Eensisijaisesti raideyhteyksistä on huolehdittu, mutta toimitila kykenee palvelemaan sujuvasti myös yksityisautoilijoita.

Ympäristö- ja saavutettavuustekijöiden ohella toivottu toimitila on ennen kaikkea tilankäytöltään joustava. Myös tilankäyttäjiä palveleva talotekniikka on nykyaikaista ja toimivaa. Uuden, modernin kiinteistön uskotaan pystyvän täyttämään kummatkin edellä mainitut tavoitteet, mitkä tekevät siitä kohteena houkuttelevan.

5.2.5 Rakentajien ja kiinteistökehittäjien tulevaisuuskuva

Seuraavaksi kuvataan rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemysten perusteella muodostettu toivottu tulevaisuudenkuva tulevaisuuden houkuttelevasta toimitilasta.

Toivottu toimitila omaa erinomaiset raideyhteydet, mutta myös yksityisautoilu on sujuvaa ja mahdollistettu tarjoamalla tarpeellinen määrä pysäköintitilaa toimitilan yhteydestä. Houkutteleva toimitila on sijoittunut alueelle, jolla harjoitettu liiketoiminta on laadultaan ja imagoltaan toivotunlaista. Myös alueen selkeää toimialaprofilia sekä ympäristön turvallisuutta ja rauhallisuutta arvostetaan.

Toivottu toimitila on sijoittunut korkeasti koulutetun työvoiman asuinalueiden läheisyyteen. Tämä on tärkeää, koska se takaa toimitilaan sijoittuville kaupan toimijoille korkeatuloisen asiakaskunnan ja toimistoyrityksille korkeatasoisen työvoiman saatavuuden. Myös suurten asuinalueiden läheisyyttä voidaan pitää toivottavana.

Ulkoisten ominaisuuksien lisäksi toivottu toimitila on kiinteistön sisäisiltä ominaisuuksiltaan määrätynlainen. Toimitilassa on ennen kaikkea kiinnitetty huomio tilankäytön joustavuuteen. Tämä on ensiarvoisen tärkeää tilantarjoajan kannalta siksi, että se mahdollistaa tilan käyttökelpoisuuden usealle eri toimijalle. Muuntojoustavuus houkuttelee myös tilankäyttäjiä, sillä se mahdollistaa tilan räätälöinnin tilankäyttäjän kulloisiinkin tarpeisiin sopivaksi. Lisäksi toimitilan modernius ja korkeatasoinen arkkitehtuuri ovat houkuttelevia ominaisuuksia.

5.2.6 Kunnan viranomaisten tulevaisuuskuva

Seuraavaksi esitellään julkisen sektorin näkemysten perusteella muodostettu toivottu tulevaisuuden kuva houkuttelevasta toimitilasta.

Toivottu toimitila omaa erinomaiset liikenneyhteydet. Parkkipaikkojen saatavuus on tärkeää, mutta raideyhteys on toimitilan kannalta elintärkeä. Toimitila ei ole riippuvainen vain paikallisista liikenneyhteyksistä, vaan sen tulee omata nopeat ja sujuvat yhteydet myös lentokentälle. Tämä ei niinkään tarkoita sitä, että toimitilan tulisi sijaita lentokentän välittömässä läheisyydessä, vaan toimitila voi sijaita lentokentästä etäämmälläkin, jos yhteydet ovat toimivat. Etenkin raideyhteydet lentokentälle ovat erittäin toivottu vaihtoehto.

Toivottu toimitila sijaitsee alueella, joka on imagoiltaan sekä viihtyisä että korkealaatuinen. Toimitilan sijoittumisalueella harjoitetaan ennestään yrityksen imagon kanssa sopusoinnussa olevaa toimintaa. Erittäin mieluisan sijainnin tarjoaa toimitila, joka sijaitsee jonkin hyvämaineisen yrityksen vieressä. Toivottu toimitila ei sijaitse eristyksissä muista toimijoista, vaan on mieluiten aktiivisen toiminnan ytimessä. Imagoiltaan hyvä sijaintialue ja toimitilakiinteistö ovat yritykselle tärkeitä sijoittumistekijöitä, koska ne auttavat omalta osaltaan luomaan tilankäyttäjäyrityksestä toivotunlaista kuvaa yrityksen asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden suuntaan. Houkutteleva toimitila on näin ollen myös hyvä markkinointikeino.

Toivotun toimitilan sijaintialueen laadun ja imagon tulee miellyttää myös tilankäyttäjäyrityksen työntekijöitä. Työntekijöiden näkemys toimitilasta ja toimitila-alueen sijainnista ovat tärkeitä, sillä työntekijät ovat yritykselle arvokas voimavara. Tämän seurauksena houkutteleva toimitila sijaitsee alueella, joka on luonteeltaan työntekijöitä viihdyttävä ja josta on hyvät liikenneyhteydet yrityksen työntekijöiden asuinalueille.

6 Keskustelu ja johtopäätökset

Tässä luvussa keskustellaan tutkimuksesta ja tehdään johtopäätöksiä. Luvussa tarkastellaan tutkimuksessa saatuja tuloksia tutkimukselle asetettujen tutkimuskysymysten kautta ja arvioidaan tutkimusta itseään, sen onnistumista, tutkimusmenetelmien soveltuvuutta, tulosten merkitystä, yleistettävyyttä ja luotettavuutta sekä esitetään muita tutkimuksen aikana esille tulleita johtopäätöksiä ja jatkotutkimuksen aiheita.

6.1 Tulosten arviointi

Tutkimuksen tavoitteeksi asetettiin tietämyksen lisääminen toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttavista tekijöistä ja niiden mahdollisista vaikutuksista. Tutkimuksen tuloksena löydettiin toimitilamarkkinoilta monia erilaisia muutosvoimia. Tuloksena esitettiin myös muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi tutkimuksessa saatiin tietoa toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveista. Markkinaosapuolten tulevaisuuden toiveet ovat tärkeitä, sillä myös ne ovat toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä. Seuraavaksi tarkastellaan lähemmin tutkimukselle asetettua kolmea tutkimuskysymystä ja niihin saatuja vastauksia.

6.1.1 Toimitilamarkkinoiden muutosvoimat

Tutkimuksen ensimmäisessä tutkimuskysymyksessä kysytään, mitä ovat toimitilamarkkinoiden muutosvoimat. Tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että toimitilamarkkinoilla on paljon erilaisia muutosvoimia. Tässä tutkimuksessa muutosvoimat jaoteltiin aihepiiriensä perusteella yhdeksään muutosvoimaluokkaan: 1 globalisaatio, 2 toiminnan optimointi, 3 erilaistuminen, 4 teknologia mahdollistajana, 5 kaupungistuminen, 6 väestön ikääntyminen, 7 ympäristöpaine, 8 turvallisuus ja 9 merkityshakuisuus. Näiden luokkien alaisuudesta löytyy useita luonteeltaan erilaisia voimia. Muodostetut muutosvoimaluokat ovat myös keskenään hyvin erilaisia. Osa muutosvoimista ilmenee toimintaympäristössä voimakkaasti, osa heikosti. Osa muutosvoimista on luonteeltaan toimintaympäristössä laaja-alaisesti ilmeneviä, kun taas osan vaikutuspiiri on kapea. Kukin muutosvoimaluokka voi sisältää monia, erilaisia muutosvoimia kuten megatrendejä, trendejä, driving force -ilmiöitä, heikkoja signaaleja ja villejä kortteja. Toisaalta jokin muutosvoimaluokka itsessään voidaan nähdä itsessään megatrendinä.

Monet tässä tutkimuksessa muodostetut muutosvoimaluokat ja yksittäiset muutosvoimat ovat esiintyneet myös muissa, tulevaisuutta kartoittaneissa tutkimuksissa jossakin muodossa. Tutkimuksessa esitetyistä muutosvoimaluokista erityisesti ”globalisaatio”, ”väestön ikääntyminen”, ”kaupungistuminen” ja ”ympäristöpaine” ovat luonteeltaan voimakkaita ja selkeimmin tulkittavissa megatrendeiksi. Näiden muutosvoimaluokkien lisäksi myös muutosvoimaluokat ”erilaistuminen” ja ”teknologia mahdollistajana” on erilaisin vivahde-eroin nimetty aikaisemmissa tutkimuksissa voimakkaiksi, tulevaisuutta muokkaaviksi voimiksi kuten megatrendeiksi tai trendeiksi. (ks. esim. McBlaine & Vrkic 2006, s. 2; Suomen Akatemia ja Tekes 2006, s. 6; Hiltunen 2010, s. 102; Kuusi & Kamppinen 2002, s. 151–153; Mannermaa 1998, s. 6–16, Mannermaa 2004, s. 219–220; Mäkelä 2001, s. 74–76; Naisbitt 1984, s. xxiii.)

Yhdeksästä muutosvoimaluokasta ”toiminnan optimointi”, ”turvallisuus” ja ”merkityshakuisuus” eivät puolestaan näyttäyty luonteeltaan yhtä selkeinä ja

voimakkaina kuin edellä esitetyt muutosvoimaluokat. Niitä ei ole nähty aikaisemmissa tutkimuksissa yhtä yleisesti megatrendeinä kuin edellä esitettyjä muutosvoimaluokkia. Tästä huolimatta myös nämä muutosvoimaluokat pitävät sisällään sellaisia muutosvoimia, jotka on myös aikaisemmissa tutkimuksissa nimetty merkittäviksi tekijöiksi tulevaisuuden kannalta. Esimerkiksi tässä tutkimuksessa luokassa ”toiminnan optimointi” tarkasteltu muutosvoima ”verkottuminen” on nimetty joissakin aikaisemmissa tutkimuksissa merkittäviksi tulevaisuuteen vaikuttavaksi voimaksi ja megatrendiksi (esim. Kuusi & Kamppinen 2002, s. 151–153; Mäkelä 2001, s. 74–76; Naisbitt 1984, s. xxiii). Myös luokan ”merkityshakuisuus” sisältä löytyy muutosvoimia, jotka on aikaisemmissa tutkimuksissa nimetty voimakkaiksi muutosvoimiksi. Esimerkiksi Heinonen (2010, s. 14) on nimennyt megatrendiksi muutosvoiman ”elämysten voimistaminen”, joka tässä tutkimuksessa on sijoitettu luokan ”merkityshakuisuus” alaisuuteen.

Toisaalta on hyvä huomata, että osa aikaisemmissa tutkimuksissa merkittäviksi, tulevaisuuteen vaikuttaviksi voimiksi nimetyistä ilmiökokonaisuuksista on tässä tutkimuksessa hajaantunut usean eri muutosvoimaluokan alaisuuteen. Tällainen muutosvoima on esimerkiksi ”palvelujen merkityksen korostuminen”, joka on jakautunut usean eri muutosvoimaluokan alaisuuteen monitahoisuudestaan johtuen. Näin ollen voidaan sanoa, että muutosvoimien nimeäminen, jaottelu, luonteen ja ilmenemisen voimakkuuden arviointi ei ole yksioikoista ja se voidaan tehdä monella eri tavalla. Tämä johtunee siitä, että muutosvoimat ovat todellisuudessa toisiinsa kietoutuneita ja toisistaan riippuvaisia. Muutosvoimien luonteen arviointi lienee riippuvainen myös kulloinkin suoritetusta tutkimuksesta itsestään. Muutosvoimat voivat nimittäin näyttäytyä tarkasteluympäristöstään riippuen erilaisina. Jokin muutosvoima voi olla jossakin toisessa yhteydessä tarkasteltaessa selvä megatrendi, vaikka se toimitilamarkkinoiden kannalta tarkasteltuna näyttäytyisi voimakkuudeltaan vielä heikkona. Muutosvoimien merkityksen arviointi on täten riippuvainen siitä, mihin ylipäänsä halutaan keskittyä. Eräs mielenkiintoinen jatkotutkimuksen aihe olisikin tutkia lisää tässä tutkimuksessa esille tulleiden muutosvoimien luonnetta ja luonteen eroja eri asiayhteyksistä riippuen.

Seuraavaksi tarkastellaan kutakin yhdeksää muutosvoimaluokkaa ja analysoidaan kuhunkin luokkaan kuuluvien muutosvoimien luonnetta erityisesti toimitilamarkkinoiden kannalta esimerkkien kautta.

1 Globalisaatio

Tässä muutosvoimaluokassa on käsitelty ilmiöitä, jotka liittyvät voimakkaasti globalisaatioon. Globalisaatio ilmenee toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella nimenomaan ulkomaisten toimijoiden tulona pääkaupunkiseudulle ja pääkaupunkiseudun kotimaisten toimijoiden siirtymisenä ulkomaille sekä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden toimintatapojen kansainvälistymisenä. Globalisaatio on nimetty useissa yhteyksissä megatrendiksi ja se näyttäytyy myös toimitilamarkkinoiden kannalta megatrendinä. Myös globaalin fyysisen liikkumisen lisääntyminen on muutosvoima, jolla voi olla voimistuessaan tulevaisuudessa erilaisia vaikutuksia pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille. Sen seurausvaikutus, sijoittuminen nimenomaan lentokentän saavutettaville, näkyy mahdollisesti nousevana voimana. Globalisaation vaikutuksia toimitilamarkkinoilla on ollut muun muassa epäsuoran sijoittamisen kasvu, joka voi muutosvoimana vaikuttaa tulevaisuuden toimitilamarkkinoihin. Epäsuoran sijoittamisen kasvu on toimintaympäristön tarkastelun perusteella voimakkuudeltaan selvästi vahvistuva muutosvoima.

Globalisaatioon liittyvien muutosvoimien taustalla on luultavasti monia erilaisia driving force -ilmiöitä. Eräs mahdollinen driving force -ilmiö esimerkiksi toimin-

tatapojen kansainvälistymisen taustalla voi olla käsitys, että kansainväliset toimintatavat ovat parempia kuin pääkaupunkiseudulla aikaisemmin käytössä olleet toimintatavat. Toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä löydettiin myös joitakin mahdollisia globalisaatioon liittyviä heikkoja signaaleja. Tällaisia ovat esimerkiksi suomalaisten kiinteistösijoittajien ulkomaille tekemät suorat sijoitukset ja suomalaisissa toimijoissa heräävä vastustustahto kansainvälisiä toimintatapoja kohtaan. Näistä muutosvoimista näkyy toimitilamarkkinoilla vasta pieniä merkkejä. Esimerkiksi kotimaisista kiinteistösijoittajista (2008) suurin osa näkee nämä tekijät vielä hyvin epätodennäköisinä. Globalisaatioon liittyvä villi kortti voisi puolestaan olla yritysten nopea massaulosmuutto pääkaupunkiseudulta ulkomaille. Tällä olisi toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoiden kannalta toimitilakäytön romahdustaessa.

2 Toiminnan optimointi

Tässä muutosvoimaluokassa on käsitelty toimintaympäristön ilmiötä, jotka liittyvät toiminnan tehostamiseen. Kasvava kilpailu näyttää ruokkineen monia näistä voimista. Kilpailun tiukentuminen voi puolestaan olla seurausta monesta tekijästä, kuten toimijoiden määrän voimakkaasta kasvusta (vrt. 1 globalisaatio ja 3 erilaistuminen) ja osakkeenomistajien aseman korostumisesta. Toimitilamarkkinoilla toiminnan optimointiin liittyvät muutosvoimat näkyvät erityisesti tavoitteissa kontrolloida toimitilakustannuksia. Toimitilakustannusten tiedostaminen yrityksen kannattavuuteen vaikuttavana tekijänä voidaan nähdä toimitilamarkkinoiden megatrendinä. Myös tilankäytön tehostaminen ja toimitiloihin liittyvät ulkoistukset ovat voimakkaita muutosvoimia, jotka näyttävät voimistuvan. Ulkoistaminen voi olla luonteeltaan myös syklinen trendi, joka on seurausta esimerkiksi toimintaympäristössä kulloinkin vallitsevista driving force -ilmiöistä. Toimijoiden siirtymisestä aiempaa edullisempiin toimitiloihin on sen sijaan nähtävissä toimintaympäristössä joitain pieniä viitteitä. Tätä ilmiötä voidaan pitää toimintaympäristön heikkona signaalina. Suuressa mittakaavassa toteutuessaan ilmiö olisi merkittävä muutosvoima, joka muuttaisi pääkaupunkiseudun toimitilojen ja toimitila-alueiden nykyisiä arvostuksia.

Kustannusten kontrolloimisen ohella toiminnan optimointi ilmenee toimitilamarkkinoilla toimitilaresurssin hyödyntämismahdollisuuksien tiedostamisessa. Toimitilat ollaan toimintaympäristön tarkastelun perusteella hiljalleen mieltämässä resurssiksi, joka voi myös tuottaa yritykselle merkittävää hyötyä pelkkien kustannusten sijaan. Toimitilakustannusten kontrollointipaine ja toimitilaresurssin asema liiketoimintaa tukevana elementtinä on nähty toimintaympäristössä osittain vastakohtaisina kehityssuuntauksina. Ongelmana on ehkä ollut se, että toiminnan optimoinnissa pyritään kvantitatiivisiin tuloksiin, mutta toimitilaresurssin tuottamia, positiivisia seurausvaikutuksia ei ole ollut yhtä yksinkertaista tarkastella näin. Toimitilaresurssin hyödyntäminen liiketoiminnassa aiempaan aktiivisemmin pelkän kustannusten karsimisen sijaan näyttää joka tapauksessa voivan olla nouseva ja tulevaisuuden kannalta merkittävä muutosvoima.

Toimitiloihin liittyvien resurssien hyödyntämisen yhteydessä on myös käsitelty osaavan työvoiman merkitystä. Osaaminen on sijoitettu tässä tutkimuksessa muutosvoimaluokan ”toiminnan optimointi” alaisuuteen. Työvoiman saatavuus liittyy toimintaympäristön muutosten tarkastelussa monesti nimenomaan yritysten liiketoiminnan menestymiseen osaavan työvoiman ollessa yhä merkittävämpi tuotannon tekijä. Toimitilamarkkinoilla osaamisen merkitys näkyy kilpailuna osaavasta työvoimasta. Tämä muutosvoima ei ilmene toimitilamarkkinoilla vielä kokonaisvaltaisena megatrendinä, mutta sen odotetaan mahdollisesti voimistuvan tulevaisuudessa. Osaamisen merkitys näkyy myös muiden muutosvoimaluokkien yhteyksissä. Monen muutosvoiman mahdolliset vaikutukset korostivat

erikoistuneen tietotaidon merkitystä tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Erityisosaamisen merkitystä käsitellään jäljempänä tarkemmin. Muutosvoimaluokassa ”toiminnan optimointi” osaamiseen liittyvä villi kortti voisi olla tarvittavien osaavien toimijoiden kuten työntekijöiden täydellinen puuttuminen pääkaupunkiseudulta. Toimintaympäristössä ei ole kuitenkaan tällä hetkellä havaittavissa merkkejä siitä, että tämä voisi tapahtua yhtäkkiä, vaan ainoastaan hiljalleen esimerkiksi heikentyvän koulutusjärjestelmän kautta. On tietenkin mahdollista, että tulevaisuudessa ilmenee jokin uusi osaamistarve, johon pääkaupunkiseudulla ei kyetä nopeasti vastaamaan, mutta muualla maailmassa kyetään. Tästä ei kuitenkaan ole merkkejä toimintaympäristössä, vaikka ulkomaat näyttävät koko ajan entistä houkuttelevimpina yritysten sijoittumispaikkoina tarjoamalla kasvavassa määrin myös korkeasti koulutettuja ja osaavia työntekijöitä. Globalisaation yhteydessä käsitelty toimintatapojen kansainvälistyminen voi tuoda tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoille mahdollisen uhkatekijän, mikäli pääkaupunkiseudun toimijat eivät osaa toimia kansainvälisten toimintatapojen edellyttämällä tavalla.

Luokan ”toiminnan optimointi” alaisuudesta löytyvät myös muutosvoimat, joissa käsitellään erikoistumista, ulkoistamista, verkottumista ja klusteroitumista. Nämä ovat toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella vahvasti liitoksissa toisiinsa. Erikoistuminen, ulkoistaminen, verkottuminen ja klusteroituminen näkyvät toimintaympäristössä erityisesti tilankäyttäjäritysten ja jossakin määrin myös kiinteistösijoittajien toiminnassa. Nämä muutosvoimat näyttävät tarkasteluryhmästä riippuen joko megatrendinä tai voimistumassa olevana voimana. Esimerkiksi toimitilojen ja toimitila-alueiden erikoistumista voidaan pitää nousevana muutosvoimana, muttei vielä megatrendinä. Huomattava, tätä muutosvoimaa tukeva seikka on se, että erityisesti julkisen sektorin tavoitteet ruokkivat tätä kehityssuuntausta. Erikoistumisen taustalla voi vaikuttaa driving force -ilmiönä ajatus siitä, että erikoistuminen kannattaa. Toisaalta toimitila-alueiden jyrkkää erikoistumista voi estää vastavoimana toimintaympäristössä näkemys siitä, että alueiden tulee olla monipuolisia. Etenkin julkinen sektori näyttää kannattavan tätä ajatusta, vaikka se samaan aikaan pyrkii luomaan alueille omaleimaisia imagoja.

Luokan ”toiminnan optimointi” alaisuudessa on myös käsitelty muutosvoimaa, johon kuuluvat nyky-yhteiskunnassa yleiset ilmiöt kuten kiire, stressi ja ainainen ajanpuute. Tämä muutosvoima näyttää toimintaympäristössä yleisesti jopa megatrendinä, mutta sen aiheuttamiin seurausvaikutuksiin vastaaminen toimitilojen kautta näyttää toimintaympäristössä vielä heikkona signaalina. Liiketilöiden puolella on ehkä toimistotiloja selkeämmin tiedostettu toimitilojen tukeva vaikutus. On erityisen mielenkiintoista nähdä, kuinka tähän muutosvoimaan tullaan jatkossa kiinnittämään huomiota toimitilojen suhteen.

3 Erilaistuminen

Muutosvoimaluokkaan ”erilaistuminen” kuuluvia toimintaympäristössä voimakkaammin ilmeneviä muutosvoimia ovat toimijoiden määrän lisääntymisestä seuraavat toimijoiden sekä toimitilakiinteistöjen ja -alueiden eriytyminen toisistaan sekä erilaisuuden ja erottumisen tietoinen ja tahaton korostuminen. Nämä muutosvoimat voivat koskettaa periaatteessa kaikkia toimitilamarkkinoiden toimijoita ja toimitiloja. Moninaistuminen voidaan nähdä toimintaympäristössä megatrendinä, joka näkyy tai tiedostetaan eri toimitilamarkkinaelementtien keskuudessa vielä eri voimakkuuksilla. Toimintaympäristössä näyttää korostuvan erityisesti kuluttajien yksilöllistyminen. Toimintaympäristössä ei puolestaan tule vielä yhtä voimakkaasti esille tilaakäyttävien yritysten yksilöllistyminen ja yksilöllisten tilavaatimusten asettaminen, vaikka esimerkiksi yritysten erikoistumiskehitys näyttää kehitystä tähän suuntaan vievän.

Luokan ”erilaistuminen” alaisuudessa vaikuttaa muutosvoimana myös imagon korostuminen. Tätä muutosvoimaa voidaan pitää luonteeltaan voimana, joka ei vielä ole näyttänyt täyttä tehoa. Tällä hetkellä imagon korostuminen on koskettanut pääasiassa toimitilamarkkinoiden toimijoita, yrityksiä ja tilaa käyttäviä ihmisiä. Imagon korostuminen on muutosvoimana vasta heräämässä heikkona signaalina toimitila-alueiden ja etenkin toimitilakiinteistöjen osalta todelliseen merkitykseensä. Tällä hetkellä driving force -ilmiönä toimitilojen imagojen muodostamisen taustalla näyttäisi olevan ajatus siitä, että uusi, moderni ja teknisesti laadukas toimitila ja menestyneiden yritysten naapuruus synnyttää toimitiloille houkuttelevan imagon. Tulevaisuuden osalta tämä ajatus voidaan kyseenalaistaa. Houkutteleva imago voi tarkoittaa tulevaisuudessa jotakin täysin muuta.

4 Teknologia mahdollistajana

Tässä muutosvoimaluokassa on käsitelty ilmiöitä, jotka liittyvät voimakkaasti teknologiseen kehitykseen. Muutosvoima ”tiedon merkitys” sijoitettiin tähän luokkaan siksi, että tietomäärien lisääntyminen, hankinta- ja käsittelymahdollisuudet ovat toimintaympäristön tarkastelun perusteella monesti liitoksissa tietotekniseen kehitykseen. Kyseinen muutosvoima olisi kuitenkin voitu sijoittaa myös jonkun toisen muutosvoimaluokan kuten globalisaation yhteyteen. Tiedon merkityksen korostuminen on toimitilamarkkinoilla megatrendi, joka johtuu monesta eri tekijästä. Myös tulevaisuudessa tiedon merkitys voi korostua toimitilamarkkinoilla monen eri muutosvoiman vaikutuksesta. Tätä käsitellään jäljempänä.

Tiedon merkityksen lisäksi teknologiseen kehitykseen liittyviä muutosvoimia toimitilamarkkinoilla ovat toimitiloissa suoritettujen toimintojen teknistyminen sekä itse toimitilojen teknistyminen. Myös nämä muutosvoimat näkyvät toimintaympäristössä vahvoina. Toimintojen teknistyminen liitetään toimintaympäristön tarkastelussa käytetyissä tietolähteissä useammin työntekoon kuin kaupankäyntiin liittyväksi tekijäksi. Toimintaympäristön tarkastelun perusteella etätoiminnot nähdään yleisemmin tulevaisuuteen vaikuttavana tekijänä kuin toimitilojen rakennustekninen kehitys, joka mielletään puolestaan toimintaympäristössä ehkä jossain määrin itsestäänselvytykseksi eikä niinkään tulevaisuutta merkittävästi muuttavaksi tekijäksi. Rakennustekniikan kehitys liittyy toimintaympäristössä erityisesti liiketoimintaolosuhteiden optimointiin toimitiloissa ja toimitilojen ekotehokkuuden lisäämiseen (ks. 2 Toiminnan optimointi ja 7 Ympäristöpaine).

Etätoimintojen eli etätöiden ja sähköisen kaupan toteutumisesta nopeasti ja suuressa mittakaavassa voidaan pitää villinä korttina, joka voisi olla seurausta jonkin toisen villin kortin toteutumisesta. Esimerkiksi jokin voimakas turvallisuusuhka voisi aiheuttaa tällaisen kehityksen. Etätoiminnot voidaan periaatteessa tulkita toimitilamarkkinoilla heikoiksi signaaleiksi siinä mielessä, että niiden toteutumiseen suuressa mittakaavassa eivät monet toimintaympäristössä usko. Toisaalta näiden muutosvoimien olemassa olo on tiedostettu toimitilamarkkinoilla jo kauan. Täten ne eivät ole toimintaympäristössä luonteeltaan varsinaisesti uusia ilmiöitä, vaikka ehkä heräämässä olevia ilmiöitä ovatkin. Voidaan sanoa, että etenkin sähköisen kaupan kasvun tiedostaminen kaupan toimijoiden keskuudessa on selvästi lisääntynyt tämän tutkimuksen suorittamisen aikana. Ehkä osuvimmin etätoimintoja voidaan kutsua toimintaympäristön ilmiöiksi, jotka näyttävät vaativan pitkän herättelyajan. Etätoimintojen yleistymistä estävä ja fyysisten toimitilojen käyttöä ja tarvetta puoltava driving force -ilmiö näyttää toimitilamarkkinoilla olevan vahvana ilmenevä näkemys siitä, että ihmiset tarvitsevat fyysistä kanssakäymistä.

5 Kaupungistuminen

Tähän luokkaan kuuluvia muutosvoimia ovat toimitilamarkkinoilla toimijoiden kasaantuminen ja pääkaupunkiseudun hajaantuminen, liikenteen ruuhkautuminen ja liikennejärjestelmän kehitys sekä keskeisten alueiden uusiokäyttö. Toimijoiden kasaantuminen kasvukeskuksiin voidaan nähdä toimintaympäristössä megatrendinä. Kaupungistumista on tähän mennessä ajanut toimintaympäristön tarkastelun perusteella erityisesti fyysisen läheisyyden tuoma erityisarvo. Toimijoiden keskittyminen voidaan nähdä vastakkaisena voimana etätoimintojen yleistymiselle, josta keskusteltiin edellä. Tulevaisuudessa fyysisen läheisyyden tuoma erityisarvo voi kadota jonkin villin kortin kuten jonkin merkittävän teknisen läpimurron tai turvallisuusuhan seurauksena. Tämä voisi muokata tulevaisuuden toimitilamarkkinoita hyvin voimakkaasti. Esimerkiksi keskittyneen sijainnin vaikutuksista syntyviin ympäristövaikutuksiin keskustellaan innokkaasti (ks. esim. Berner 2010).

6 Väestön ikääntyminen

Väestön ikääntyminen näkyy toimitilamarkkinoilla kahdessa eri muutosvoimassa. Ensimmäinen näistä on väestörakenteen muutokset työelämässä ja toinen kulluttajien ikääntyminen. Ikääntyminen on yhteiskunnassa luokiteltu yleisesti megatrendiksi tai trendiksi. Toimitilamarkkinoiden kannalta ikääntymisen vaikutukset eivät kuitenkaan ole vielä näyttäneet toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella kovin voimakkaina. Ikääntyminen on kuitenkin muutosvoima, jonka aiheuttamat vaikutukset toimitilamarkkinoihin voivat tulevaisuudessa kasvaa merkittävästi.

7 Ympäristöpaine

Tähän luokkaan kuuluu erilaisia toimitilamarkkinoiden ilmiöitä, jotka liittyvät ilmastonmuutokseen ja luonnon hyvinvointiin. Merkittävimmät tähän luokkaan kuuluvat muutosvoimat toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella ovat toimitiloja koskevien ympäristömääräysten tiukentuminen ja vapaaehtoisten ympäristötoimien lisääntyminen. Toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä esille tulleet vapaaehtoiset toimet liittyvät erityisesti toimijoiden omasta toiminnasta aiheutuvien ympäristövaikutusten pienentämiseen ja määräykset toimitilojen rakentamiseen ja korjaamiseen. Toimitilojen aiheuttamien ympäristövaikutusten huomioimista voidaan pitää yleisesti ottaen toimintaympäristön megatrendinä. Toimitiloja koskevien määräyksien kiristyminen näyttää toimintaympäristössä vahvana muutosvoimana, kun taas vapaaehtoisten toimien lisääntyminen on vasta voimistumassa oleva voima.

Muutosvoimaluokkaan ”toiminnan optimointi” kuuluva toimitilakustannusten kontrolloiminen on nähty vastakkaisena voimana toimitilojen ympäristöystävällistämiseksi, koska ympäristöystävällisten toimitilojen rakentaminen voi olla alkuinvestointina tavallisia rakennuskustannuksia kalliimpaa. Toimintaympäristön muutosten tarkastelussa käytetyissä tietolähteissä tuodaan kuitenkin vahvasti esille myös vihreiden rakennusten suuria kustannusleikkausmahdollisuuksia ja muita positiivisesti liiketoimintaan vaikuttavia puolia, jotka toteutuessaan olisivat myös toiminnan optimointiin tähtävien muutosvoimien kanssa yhteneviä. Ympäristöpaineeseen liittyvänä, uutena mahdollisena muutosvoimana voidaan nähdä toimitilojen käyttäjien aiheuttamien ympäristövaikutusten huomioon ottaminen. Vapaaehtoisten toimien lisääntymisen ohella ekoimagon korostuminen näyttää toimintaympäristössä voimistuvana muutosvoimana. Driving force -ilmiö, joka on tähän mennessä hidastanut ympäristöystävällisten toimitilojen yleistymistä, on ollut käsitys siitä, että ympäristöystävälliset toimitilat ovat kalliimpia kuin näitä vähemmän ympäristöystävälliset tilat. Toimintaympäristössä

tätä ajattelua astuvat korvaamaan näkemykset aiempaa kauaskantoisempien panostusten hyödyllisyydestä.

8 Turvallisuus

Tähän luokkaan kuuluva merkittävä muutosvoima on toimitilakiinteistöjen turvallisuusnäkökohtien huomioon ottaminen. Yleisesti globaalisti tarkasteluna turvallisuusuhat voivat näyttäytyä megatrendinä, mutta pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimitilojen turvallisuuden korostuminen on vasta voimistumassa oleva muutosvoima. Tässä tutkimuksessa turvallisuuteen liittyvät muutosvoimat koottiin omaksi muutosvoimaluokakseen, vaikka niiden ilmeneminen pääkaupunkiseudulla ei ole vielä voimakasta ja ne olisi voitu sijoittaa myös muiden muutosvoimaluokkien alaisuuteen kuten esimerkiksi luokkien ”globalisaatio” tai ”teknologia mahdollistajana” yhteyteen. Muutosvoimaluokka ”turvallisuus” omaa kuitenkin toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella kasvupotentiaalia ja voi hyvinkin olla tulevaisuudessa merkittävä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoihin vaikuttava tekijä. Toimitilojen turvallisuusnäkökohtien nopeaan korostumiseen voivat vaikuttaa erilaiset villit kortit kuten toimitiloihin kohdistuvat terroristihyökkäykset tai luonnonkatastrofit. Turvallisuuteen toimitilamarkkinoilla liittyvä driving force -ilmiö on uskomus siitä, että pääkaupunkiseutu on turvallinen sijoittumispaikka suhteessa muihin globaalin maailman paikkoihin.

9 Merkityshakuisuus

Tähän luokkaan kuuluu useita samanhenkisiä muutosvoimia, joille yhteistä on se, että ne voidaan nähdä vastavoimina joillekin edellä esitetyille, niin sanotuille kovia arvoja edustaville muutosvoimille. Esimerkiksi toimintojen ainaisen tehostamisen rinnalla toimintaympäristössä kaivataan rauhaa ja aikaa keskittyä kuhunkin toimintoon huolella. Luokan ”merkityshakuisuus” muutosvoimien voidaan sanoa tarkoittavan tiivistetysti sitä, että eri toiminnoille ja asioille haetaan kasvavassa määrin jotakin erityistä ja jollain tavalla aiempaa henkisempää merkitystä. Luokkaan ”merkityshakuisuus” sijoitetut muutosvoimat koskivat tässä tutkimuksessa uudenlaisten elämysten hankkimista, yksinkertaistamista, toimintojen rauhoittamista ja erityisyyden korostamista. Edellä käsitellyssä luokassa ”erilaistuminen” imagon korostuminen käsitteli myös erityisyyttä, mutta hieman toisenlaisesta näkökulmasta. Tässä yhteydessä erityisyyden tavoittelu liittyi imagon luomiseen, jonka tämänhetkisenä päämääränä oli toimintaympäristössä usein viestiä taloudellisesta menestyksestä ja houkuttelevuudesta. Luokassa ”merkityshakuisuus” erityisyyden tavoittelu liitetään puolestaan toisenlaisen yksilöllisyyden luomiseen (ks. tarkemmin 4.9). Samoin elämysten korostuminen näyttäytyi toimintaympäristön muutosten tarkastelussa myös muiden muutosluokkien yhteydessä. Elämysten merkitys näyttäytyi toimintaympäristössä esimerkiksi yksilöllisten ratkaisujen, viihteen, monipuolisuuden ja erilaisten palvelujen kautta. Luokassa ”merkityshakuisuus” nähdään merkkejä siitä, että tulevaisuudessa elämykset tarkoittavat uudenlaisia elämyksiä kuin tähän mennessä toimintaympäristössä on totuttu ajattelemaan.

Luokan ”merkityshakuisuus” monet muutosvoimat ovat luonteeltaan vielä heikkoja. Erityiseksi tämän luokan heikoksi signaaliksi voidaan tulkita työntekijöiden ja kuluttajien yksinkertaisuuden ja rauhallisuuden kaipuuta. Luokan ”merkityshakuisuus” muutosvoimat kyseenalaistavat toimintaympäristössä vallitsevan driving force -ilmiön, jonka mukaan toiminnan tulee olla mahdollisimman tehokasta ja taloudelliset seikat ovat toiminnassa kaikkein tärkeimpiä. Toisaalta luokan ”merkityshakuisuus” muutosvoimia yleisesti ajava driving force -ilmiö on ajatus siitä, että ihmisen onnellisuus ja hyvinvointi ovat tavoiteltavia ja ne saavutetaan pehmeiden arvojen kautta.

Edellä tarkasteltiin toimintaympäristön muutosvoimia sekä yhdeksää tutkimuksessa muodostettua muutosvoimaluokkaa ja niiden luonnetta. Tutkimuksen perusteella näyttää siltä, että jotkin muutosvoimat ovat erityisen voimakkaasti liitoksissa toisiinsa ja osa niistä on joiltakin osin jopa päällekkäisiä. Muutosvoimien jaottelu omiin luokkiinsa ja lukuihinsa on tässä mielessä keinotekoinen, sillä todellisuudessa muutosvoimat eivät ole muista voimista erillisiä ja omiin lukuihinsa pakotettuja yksiköitä. Muutosvoimien jaottelu on kuitenkin täytynyt jollakin tavalla tehdä, jotta muutosvoimat on voitu esitellä mahdollisimman selkeästi. Sen lisäksi, että tutkimus osoitti joidenkin voimien olevan voimakkaasti liitoksissa toisiinsa, näyttää osa voimista olevan seuraussuhteessa toisiinsa nähden. Esimerkiksi globalisaatio näyttää lisänneen toimintaympäristön toimijoiden määrää ja tätä kautta kilpailua. Kilpailun kiristyminen on puolestaan kannustanut yrityksiä toiminnan optimoimiseen. Toisaalta globalisaation myötä toimintaympäristöön on tullut paljon uusia toimijoita, mikä on moninaistanut toimintaympäristön toimijoita. Tämän seurauksena toimijat muistuttavat toisiaan yhä vähemmän eli erilaistuvat toinen toisistaan. Toisaalta toimijat ovat erilaistuneet toisistaan myös siksi, että kasvanut kilpailu ensinnäkin pakottaa toimijat tietoisesti erottumaan yhä kasvavista toimijoiden joukosta panostamalla yksilöllisyyteen ja toisaalta siksi, että toimijoiden täytyy hakea liiketoiminnalle optimaalista kannattavuutta erikoistumalla kukin omiin erityisaloihinsa. Toimijoiden määrän ja kilpailun kasvaminen kasvattavat toimijoiden välisiä eroja edelleen, minkä seurauksena toimijat muistuttavat toisiaan yhä vähemmän. Toisaalta myös väestön ikääntyminen, eliniän kasvu ja työurien pidentyminen tekevät työntekijöiden ja kuluttajien joukosta yhä moninaisemman ja toisistaan eriytyvän ikähaitarin laajentuessa. Kuten nähdään, muutosvoimat muodostavat toisiinsa kietoutuneen verkoston.

Eri muutosvoimat voivat myös johtaa toimintaympäristössä samaan kehitykseen. Esimerkkeinä toimintaympäristöstä voidaan mainita muutosvoimaluokat ”väestörakenteen muutokset työelämässä” ja ”toiminnan optimointi”. Toiminnan optimointi näkyy toimintaympäristössä työnteon tuottavuuden tehostamisessa. Väestörakenteen epäedullisuus puolestaan näyttää toimintaympäristön tarkastelun perusteella voivan johtaa tulevaisuudessa tarpeeseen tehostaa työn tuottavuutta. Vastaavasti jotkin toimintaympäristön muutosvoimista näyttävät olevan keskenään ristiriitaisia (vrt. Kuusi & Kamppinen 2002, s. 149 & 132). Esimerkiksi luokan ”kaupungistuminen” alaisuuteen sijoitettu toimintojen keskittymistä käsittelevä muutosvoima ja luokkaan ”teknologia mahdollistajana” sijoitettu muutosvoima etätöiden yleistymisestä ovat joiltakin osin keskenään ristiriitaisia. Myös saman muutosvoimaluokan alaisuuteen sijoitetut eri muutosvoimat voivat olla luonteeltaan ristiriitaisia. Esimerkiksi luokassa ”toiminnan optimointi” toimitilakustannusten leikkaaminen ja toisaalta osaavien työntekijöiden toimitilatoiveiden huomioon ottaminen voivat olla keskenään ristiriitaisia muutosvoimia.

Osa toimintaympäristön tarkastelun avulla löydetystä muutosvoimista on luonteeltaan sellaisia, että ne vahvistavat toisia muutosvoimia tai vastaavasti hidastavat toisten muutosvoimien vaikutusta. Esimerkiksi ekoimagon korostuminen on omiaan lisäämään vapaaehtoisten toimien lisääntymistä ja ympäristömääräysten kiristyminen voi lisätä tarvetta tilankäyttäjien käyttäytymisen huomioon ottamiseen. Toimintaympäristön muutosvoimien välillä onkin useita erilaisia kytköksiä. Lisää yhtymäkohtia eri muutosvoimien välille löytyy tarkastelemalla muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia pääkaupunkiseudun tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella voidaan myös sanoa, että osa toimintaympäristön muutosvoimista vaikuttaa toimitilamarkkinoihin kokonaisuudessaan, kun taas osa voimista ilmenee vain jollakin toimintaympäristön osa-alueella tai markkinatoimijaryhmässä. Esimerkiksi toimitilakustannusten leikkaus näyttäytyy toimintaympäristössä tällä hetkellä erityisesti toimitilatilayhteydessä ja elämysten korostuminen vastaavasti liiketilän yhteydessä. On kuitenkin mahdollista, että nämä muutosvoimat vaikuttavat myös

muilla toimintaympäristön osa-alueilla ja markkinatoimijaryhmissä, vaikei kyseinen yhteys tullutkaan toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä tässä tutkimuksessa esille. Toisaalta on mahdollista myös se, että vaikka kyseiset muutosvoimat vaikuttavat tällä hetkellä vasta johonkin tiettyyn toimintaympäristön elementtiin, muutosvoima on kehittymässä ja tulevaisuudessa sen vaikutus leviää koskemaan toimintaympäristöä nykyistä laajemmin. Erityisesti globalisaatio, toiminnan optimointi ja ekologinen paine ilmenivät hyvin voimakkaasti koko toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä ja eri tietolähteissä.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena ei ollut niinkään keskittyä vertailemaan keskenään eri markkinaosapuolten nimeämiä tulevaisuuden muutosvoimia, vaikka tämä mielenkiintoinen jatkotutkimuksen aihe olisi ollutkin. Tässä yhteydessä voidaan kuitenkin mainita muutama seikka. Ensinnäkin toimistotilankäyttäjät näkivät voimakkaina tulevaisuuteen vaikuttavina voimina toiminnan tehostamistarpeen, muuntojoustavuuden lisääntymisen ja tekniikan korostumisen. Lisäksi he uskoivat kilpailun työntekijöistä kiristyvän sekä imagojen ja viihtyvyyden merkityksen korostuvan. Myös globalisaatio, ekologinen paine ja etätö tulivat esille heidän näkemyksissään. Liiketilankäyttäjien näkemyksissä näkyi voimakkaasti puolestaan viihtyvyyden, elämysten, palvelujen ja monipuolisuuden korostuminen. Myös erikoistuminen, imagojen merkitys, kilpailun kiristyminen, liikekiinteistöjen kokojen kasvu ja asiointin helppous näkyivät heidän näkemyksissään tulevaisuuteen voimakkaasti vaikuttavina voimina. Kunnan viranomaisten näkemyksissä näkyivät vahvimmin ekologinen paine, globalisaatio ja pehmeiden arvojen korostuminen. Ulkomaisten sijoittajien näkemyksissä tulivat sen sijaan esille tiukentuva kilpailu ja sen erilaiset seuraamukset sekä ekologinen paine, ikääntyminen ja ulkoistamiskehitys. Kotimaiset sijoittajat puolestaan uskoivat voimakkaimmin globalisaation, ekologisen paineen ja kasvavan kilpailun vaikuttavan tulevaisuuden toimitilamarkkinoihin. Kotimaiset sijoittajat mainitsivat myös etätoiminnot ja imagon korostumisen. Sekä kotimaiset että ulkomaiset sijoittajat uskoivat tulevaisuudessa yksityisen ja julkisen sektorin välisen yhteistyön kasvavan esimerkiksi erilaisten toimitilojen omistusjärjestelyjen myötä.

Vaikka muutosvoimat ovat monilta osin yhteneviä eri markkinaosapuoliryhmien välillä, myös eroavaisuuksia on nähtävissä. Esimerkiksi ikääntyminen ei toimistotilankäyttäjien mielestä tule vaikuttamaan tulevaisuuden toimitilamarkkinoihin, vaikka sen olisi voinut olettaa tulevan juuri tässä markkinaosapuoliryhmässä mainituksi. Etätoiminnot sen sijaan tunnistettiin toimistopuolella tulevaisuuden muutosvoimana, mutta liiketilankäyttäjien keskuudessa sähköinen kauppa ei noussut esille. Kotimaiset sijoittajat puolestaan nimenomaisesti uskoivat juuri sähköisen kaupan kasvavan ja etätöön jäävän vähäiseksi tulevaisuudessa. Vaikka toimintaympäristön muutosten tarkasteluun käytetyissä muissa lähteissä tulevaisuuteen vaikuttavina voimina tulivat esille myös kaupungistuminen ja turvallisuuden korostuminen, ei näitä tekijöitä mainittu innokkaasti minkään markkinaosapuoliryhmän vastauksissa.

Yleisesti voidaan sanoa, että toimitilamarkkinoilla vaikuttavat pitkälle samat voimat kuin toimitilamarkkinoita ympäröivässä muussa maailmassa. Tämä on luonnollista, sillä ovathan toimitilamarkkinat osa suurempaa kokonaisuutta eikä erillinen, eristetty maailmansa. Koska yhteiskunnan eri alueilla vaikuttavat muutosvoimat ovat pitkälle samoja, tulee toimitilamarkkinat nähdä elementtinä, joka on jatkuvasti muiden alojen vaikutuksille alttiina eikä muista erillisenä yksikkönä, joka on immuuni muualla yhteiskunnassa tapahtuville muutoksille.

Tässä tutkimuksessa toimintaympäristön muutosten tarkastelussa ei löydetty sellaisia toimitilamarkkinoiden muutosvoimia, jotka ovat täysin uniikkeja ilmiöitä ja jotka eivät jollakin tavalla näkyisi myös muualla yhteiskunnassa. Näin ollen toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta arvioitaessa voidaan käyttää hyväksi muita yh-

teiskunnan eri osa-alueilla tehtyjä tulevaisuus selvityksiä ja miettiä näissä tutkimuksissa esille tulleiden ilmiöiden merkitystä toimitilamarkkinaympäristön kannalta. Tämä lienee sopiva keino tulevaisuuden ennakoimiseksi erityisesti niissä tilanteissa, joissa ei ole mahdollista erikseen ryhtyä kartoittamaan toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä ilmeneviä muutosvoimia. Lopuksi voidaan vielä todeta, että toimintaympäristön muutosvoimat ovat ennen kaikkea monimutkainen verkosto täynnä erilaisia voimia ja erilaisia yhteyksiä. Näin ollen toimintaympäristön eri muutosvoimien luonteen ja niiden välisten yhteyksien lisätarkastelua ja analysointia voidaan pitää toivottavana ja erityisen hyvänä jatkotutkimuksen aiheena.

6.1.2 Muutosvoimien mahdolliset vaikutukset

Tutkimuksen toisen tutkimuskysymyksen tehtävänä oli selvittää, minkälaisia vaikutuksia toimitilamarkkinoiden muutosvoimilla voi olla tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Näitä muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia käsitellään luvussa neljä. Muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia esitettiin tulevaisuuspyörien avulla. Osa mahdollisista vaikutuksista oli tullut esille jo toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä, kun taas osa mahdollisista vaikutuksista ilmeni vasta tulevaisuuspyörää käytettäessä. Tulevaisuuspyörän avulla tarkasteltiin muutosvoimien eriasteisia vaikutuksia. Pääasiassa vaikutukset olivat ensimmäisen, toisen ja kolmannen asteen vaikutuksia. Osa muutosvoimien eriasteisista vaikutuksista voidaan nähdä myös muutosvoimina toimintaympäristössä. Esimerkiksi muutosvoiman ”toimintojen erikoistuminen ja ulkoistaminen” ensimmäisen asteen vaikutuksena nähtiin tulevaisuuspyörässä toimijoiden kasvava verkottuminen, joka voidaan tulkita myös sellaisenaan toimintaympäristön muutosvoimaksi.

Osa muutosvoimien mahdollisista vaikutuksista liittyy toimitilakiinteistöjen sijaintiin ja ympäristöön, kun taas osa itse toimitilarakennukseen ja sen sisätiloihin. Osa vaikutuksista näyttää puolestaan liittyvän varsinaista toimitilakiinteistöä laajempaan kokonaisuuteen, tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla vallitseviin olosuhteisiin. Jotkin muutosvoimat näyttävät olevan luonteeltaan sellaisia, että ne päätyvät toinen toistensa kanssa tai itsensä sisällä samaan lopputulokseen ja loppuvaikutukseen eri vaiheiden ja tekijöiden kautta. Toisaalta osa muutosvoimista on myös sellaisia, että ne päätyvät tulevaisuuspyörän eri vaiheiden kautta täysin vastakkaisiin vaihtoehtoihin verrattuna toisiinsa tai jopa itsensä sisällä. Esimerkiksi etätyön yleistyminen voi tulevaisuuspyörätarkastelun perusteella johtaa joko toimistotilan laadun merkityksen korostumiseen tai merkityksen pienenemiseen. Samalla tavoin esimerkiksi kiinteistösijoittamisen globalisaatio voi johtaa joko neuvonantajien merkityksen korostumiseen tai vähenemiseen. Muutosvoimien sisäisten tai eri muutosvoimien välisten vaikutusten ollessa ristiriitaisia keskenään, ei mahdollisten seuraamusten tulkinta ole luonnollisestikaan yhtä helppoa kuin tilanteissa, joissa loppuvaikutukset näyttävät olevan yksiselitteiset. Tämä tulevaisuuspyörän käyttöön liittyvä tilanne on tiedostettu haaste. Toisaalta tulevaisuuspyörän kykyä paljastaa tällaisia muutosvoimiin sisältyviä ristiriitaisuuksia on myös pidetty kyseisen tutkimusmenetelmän nimenomaisena vahvuutena. (ks. Glenn 2009a, s. 8.) Tulevaisuuteen varauduttaessa keskenään ristiriitaisien kehitysvaihtoehtojen tiedostaminen on tärkeää. Kun tällainen ristiriitaisuus on havaittu, on mahdollista tutkia syvällisesti vaihtoehtojen kehityssuuntien toteutumiskehitystä ja todennäköisyyttä sekä kehityksen kannalta olennaisia tekijöitä ja omia mahdollisuuksia vaikuttaa niihin.

Luvussa neljä on esitelty muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia omissa muutosvoimaluokissaan ja luvuissaan. Seuraavaksi tarkastellaan eri muutosvoimien keskuudessa yleisimmin esille tulleita mahdollisia vaikutuksia ja seurauksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Vaikutusten tarkastelussa keskityttiin tässä tut-

kimuksessa erityisesti pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoihin, mutta monet muutosvoimien vaikutuksista ovat luonteeltaan yleisiä ja voivat liittyä toimitiloihin myös muussa maantieteellisessä sijainnissa. Jatkotutkimuksena voitaisiin tutkia, minkälaisia mahdollisia vaikutuksia toimintaympäristön muutosvoimat saisivat jossakin muussa maantieteellisessä sijainnissa kuten esimerkiksi Pohjois-Suomessa. Tässä tutkimuksessa ei tarkastella eri kehitysvaihtoehtojen toteutumisen todennäköisyyttä tai toivottavuutta, mutta myös kumpikin näistä olisi erinomainen jatkotutkimusaihe.

Viihtyisyys

Toimitilan viihtyisyys tulee esille monen eri toimintaympäristön muutosvoiman mahdollisena vaikutuksena. Esimerkiksi muutosvoimaluokista ”toiminnan optimointi”, ”teknologia mahdollistajana”, ”väestön ikääntyminen” ja ”merkityshakuisuus” löytyy muutosvoimia, joiden mahdollisten vaikutusten joukossa on toimitilakiinteistöjen viihtyisyyden korostuminen. Viihtyisyys näyttäytyy niin liikekuin toimistotilojenkin yhteydessä. Viihtyisyys on tulevaisuuden toimistotilassa tekijä, joka auttaa muun muassa optimoimaan työvoimaresurssuja työn tuottavuuden säilyvyyden ja maksimoinnin kautta sekä toisaalta houkuttelemaan parhaita työntekijöitä. Liiketilassa viihtyisyys voi liittyä toimistotilan tavoin myös työntekijöiden viihtyvyyteen, mutta toimintaympäristössä tulee tätä voimakkaammin esille liiketilojen viihtyvyyden merkitys nimenomaisesti asiakkaiden kannalta. Viihtyisyys liittyy kuluttajien vapaa-ajanviettämiseen liiketiloissa ja erityisesti tiloissa vietettävän ajan nautinnollisuuden maksimointiin. Tulevaisuudessa viihtyisyys voi tarkoittaa luokan ”merkityshakuisuus” muutosvoimien perusteella myös uusia, nykyistä maanläheisempiä asioita. Tiloihin voidaan sijoittaa esimerkiksi erilaisia luontoelementtejä pehmentämään miljöön luonnetta. Nämä elementit voivat olla todellisia luontoelementtejä tai keinotekoisesti luontovaikutelman antavia tekijöitä. Esimerkiksi Dieselin pääkonttorilla Italiassa on vertikaalinen viheristutusseinä päällystetty seinä. Myös erilaiset nykyistä toimitilaympäristöä vapaamuotoisemmat tilat kuten kanssakäymiseen tai levähtämiseen varatut tilat liittyvät tulevaisuudessa toimitilan viihtyvyyteen. Samoin erilaiset palvelut niin liiketilojen kuin toimistotilojenkin yhteydessä lisäävät toimitilassa toimimisen viihtyisyyttä.

Toisaalta joidenkin muutosvoimien seurauksena tulevaisuuden toimitilojen voidaan myös nähdä pelkistyvän ja yksinkertaistuvan. Esimerkiksi yksinkertaisuuden tavoittelu ja ekologinen paine ajavat toimitilaoimaisuuksien karsimista ja saavat aikaan pelkistettyjä toimitilaympäristöjä. Myös toimitilakustannusten karsiminen ja eri syistä johtuva toimitiloja käyttävien toimijoiden asettamien toiveiden huomiotta jättäminen ajavat toimitilojen luonteen kehitystä tähän suuntaan.

Erytistilat

Muutosvoimien vaikutuksina tulevaisuuden toimitiloissa voidaan nähdä kasvavassa määrin erilaisia erityistiloja. Erytistilat ovat tiloja, jotka eivät ole perinteisesti kuuluneet toimitiloihin. Tulevaisuudessa toimitiloihin voidaan liittää tiloja ja elementtejä, jotka on aikaisemmin mielletty kuuluvan johonkin muuhun tilatyyppiin. Erytistiloja vaikutuksenaan saavia muutosvoimia kuului lähes jokaiseen muutosvoimaluokkaan. Erytistilat tarkoittivat eri muutosvoimien yhteydessä kuitenkin eri asioita. Erytistiloja olivat esimerkiksi lepäämiseen, innovointiin, mietiskelyyn ja sisistyymiseen tarkoitettut tilat. Myös eri uskonnon ja kulttuurin edustajille sekä ikääntyneille tilankäyttäjille voidaan varata tulevaisuuden toimitiloista erilaisia tiloja heidän erityisiin tarpeisiinsa. Osa erityistiloista on puolestaan teknisiä tiloja esimerkiksi turvatekniikan tai ekotekniikan sijoittamista varten. Erytistiloja pienemmässä mittakaavassa tulevaisuuden toimitiloissa nähdään muutosvoimien mahdollisina seurauksina myös niin sanottuja erityisele-

menttejä. Myöskään erityiselementit eivät ole perinteisesti kuuluneet toimitalaympäristöön. Sekä erityistilojen että erityiselementtien avulla korostetaan myös toimitiloihin liittyviä elämyksiä. Elämyksien merkitys näkyy toimintaympäristössä vahvana erityisesti liiketilojen kohdalla, mutta on mahdollista, että elämyksiä kaivataan tulevaisuudessa myös toimistotiloissa kasvavassa määrin.

Toimisto- ja liiketiloissa on jo nykyisin varattu tiloja nimenomaisesti sosiaalista kanssakäymistä ajatellen. Tämän tutkimuksen perusteella monet toimintaympäristön muutosvoimista korostavat erityisesti fyysisen kokemisen ja kanssakäymisen merkitystä tulevaisuuden toimitilassa. Esimerkiksi luokkien ”toiminnan tehostaminen”, ”globalisaatio”, ”teknologia mahdollistajana” ja ”merkityshakuisuus” muutosvoimat lisäävät sosiaalisen kanssakäymisen merkitystä niin liikekuin toimistotiloissakin. Fyysinen kokeminen voi tapahtua niin työntekijöiden, kuluttajien, tuotteiden kuin palvelujenkin välillä. Tätä fyysistä kokemista varten tarvitaan luonnollisesti tulevaisuuden toimitiloissa erityisesti tätä tarkoitusta varten suunniteltuja tiloja.

Palvelut

Palvelut liittyvät tulevaisuuden toimitilaympäristöön monen eri toimintaympäristön muutosvoiman mahdollisena vaikutuksena. Palvelujen merkitystä korostavat esimerkiksi luokkiin ”toiminnan optimointi”, ”väestön ikääntyminen”, ”ympäristöpaine” ja ”merkityshakuisuus” kuuluvat muutosvoimat. Palvelujen merkitys tarkoittaa eri muutosvoimien vaikutuksesta kuitenkin eri asioita. Esimerkiksi luokassa ”toiminnan tehostaminen” palvelut liittyvät sekä liiketoimintaa tukeviin palveluihin että työntekijöiden henkilökohtaisiin tarpeisiin vastaaviin palveluihin. Liiketiloissa palvelut liittyvät etupäässä puolestaan kuluttajien vapaa-ajanviettoon, viihtymiseen ja elämysten maksimointiin. Toisaalta palvelut voivat liiketilaympäristössä liittyä myös yksilölliseen huomioonottamiseen ja liiketilassa asioimisen helpottamiseen. Palveluilta voidaan myös odottaa erilaisia asioita kuten monipuolisuutta, yksilöllistä räätälöintiä, erityisosaamista tai ekologisuutta. Palvelujen sijoittaminen toimitiloihin voi vaikuttaa tilatarpeeseen esimerkiksi siten, että tulevaisuuden toimitiloissa tarvitaan kasvavissa määrin edellä esiteltyjä erityistiloja ja erityiselementtejä. Arvioitavaksi jää myös se, kuinka palvelujen lisääntyminen voi vaikuttaa toimitilojen määrälliseen tarpeeseen tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla.

Tilatyypin yhdentyminen

Tulevaisuuden toimitilat näyttävät voivan koostua kasvavassa määrin monista erilaisista tiloista ja elementeistä, jotka eivät ole perinteisessä mielessä toimistotai myymälätilaa. Tulevaisuuden toimitilat saavat vaikutteita esimerkiksi vapaa-ajanvietto ja -harrastetiloista sekä ihmisten yksityiskodeista. Tähän pyritään toimintaympäristön muutosvoimien vaikutusten perusteella myös erityisen tietoisesti. Kehityksen seurauksena eri tilatyypeissä voidaan tehdä lopulta samoja asioita. Esimerkiksi kodin, toimiston ja liiketilän yhteydessä voidaan kussakin jo nyt tehdä töitä tai harrastaa kuntoilua. Toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisten vaikutusten perusteella tämä kehityssuunta voi voimistua entisestään tulevaisuudessa. Tällöin toimistossa ja liiketilassa tarjotaan erityisiä tiloja kodin tavoin myös esimerkiksi lepäämistä varten. Eri tilatyypin yhdentymisen seurauksena on mahdollista, että tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun toimitilat muistuttavat kasvavassa määrin muita tiloja ja on nykyistä vaikeampi erottaa, mitkä elementit kuuluvat mihinkin tilatyypin. Näin ollen voidaan miettiä, onko tulevaisuudessa edelleen tarpeen suunnitella tiloja nimenomaan esimerkiksi joko asunto- tai toimitilakäyttöön soveltuviksi. Jos eri tilatyypeissä tehdään tulevaisuudessa samoja asioita ja niille asetetaan samanlaisia toiveita, onko johonkin tiettyyn tilatyypin perustuva suunnittelu aikansa elänyt tapa. Tällöin olennai-

sempää voisi olla keskittyä toimitilojen muuntautumiskykyyn, joustavuuteen ja monipuolisuuden tarjoamiseen. Muutosvoimien perusteella näyttää siltä, että eri tilatyypit saavat toinen toistensa erityispiirteitä ja yhdentyvät nykyistä lähemmäksi toisiaan, mutta toisaalta yksittäiset kiinteistöt eriytyvät toisistaan yksilöllisen ja erottuvan imagon omaaviksi yksiköiksi.

Teknistyminen

Monet toimintaympäristön muutosvoimien vaikutuksista korostavat tulevaisuuden toimitilojen teknisiä ominaisuuksia. Osa muutosvoimista vaikuttaa toimitilan omiin rakennusteknisiin ominaisuuksiin ja kiinteisiin, teknisiin järjestelmiin, kun taas osa muutosvoimista näyttää tuovan toimitiloihin kasvavassa määrin irrallista tekniikkaa. Esimerkiksi paikkatietojärjestelmäsovellukset voivat auttaa tulevaisuuden kiireistä ja yksilöllistä palvelua kaipaavaa kuluttajaa hoitamaan ostosten teon kooltaan suurissa ja valikoimaltaan laajoissa, tulevaisuuden kauppapaikoissa. Toimitilojen teknistymiseen vaikuttavia muutosvoimia toimintaympäristössä on muun muassa luokissa ”toiminnan optimointi”, ”erilaistuminen”, ”ympäristöpaine”, ”turvallisuus” ja ”merkityshakuisuus”. Tekniikka valjastetaan hoitamaan toimitiloissa eri tehtäviä. Tekniikan toivotaan esimerkiksi tehostavan toimitiloissa tapahtuvaa toimintaa sekä minimoivan toimitilojen aiheuttamia kustannuksia ja ympäristövaikutuksia. Toisaalta myös edellä käsitellyt erityistilat ja erityisominaisuudet edellyttävät toimitiloilta teknisiä elementtejä. Esimerkiksi turvallisuuden liittyvien järjestelmien lisääntyminen teknistää tulevaisuuden toimitiloja. Tulevaisuuden toimitilalta, erityisesti liiketiloilta, tultaneen kysymään kasvavassa määrin turvallisuuteen liittyen myös mahdollisuuksia esteettömään asioimiseen. Tämä tavoite näkyy myös toimitilan rakennusteknisissä ratkaisuissa tulevaisuuspyörien mahdollisten vaikutusten mukaan.

Toimitilat teknistyvät tulevaisuudessa myös siksi, että niihin sijoitetaan kasvavassa määrin toimitilojen suorituskykyä mittaavia mittareita. Myös teknisten järjestelmien omaa suorituskykyä toivotaan tulevaisuudessa voitavan mitata. Mittareiden avulla niin toimitilan käyttäjät kuin omistajatkin voivat helposti seurata esimerkiksi resurssien kulutusta, syntyviä kustannuksia ja toimitilan tehokkuutta. Esimerkiksi se, kuka maksaa toimitilojen käytön synnyttämän energiankulutuksen, tulee vaikuttamaan siihen, kuinka paljon teknisten järjestelmien tehostavaa ja energian käytön minimoivaa vaikutusta tullaan markkinaosapuolten silmissä tulevaisuudessa arvostamaan. Toisaalta teknistyminen myös itsessään voi lisätä kustannuksia, energian kulutusta ja ympäristövaikutuksia. Lisäksi toimitilojen tekniset ominaisuudet ja tekninen kehitys tulevat myös omalta osaltaan vaikuttamaan tulevaisuudessa siihen, miten toimitiloja voidaan muuttaa. Teknisen kehityksen myötä tilan muuntojoustavuus voi tarkoittaa tulevaisuudessa paljon enemmän kuin pelkkää huonejärjestelyjen muuttamista. Toimitilojen teknistyminen liittyy siis voimakkaasti moniin eri toimintaympäristön muutosvoimiin.

Toimintaympäristön muutosvoimien mukaan niin itse toimitilat kuin niissä tapahtuva toimintakin teknistyvät tulevaisuudessa. Tämä näkyy erityisesti työnteon kehityksessä. Tulevaisuudessa työ on toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella kasvavassa määrin tietotekniikan leimaamaa. Kehitys asettaa vaatimuksensa toimitilojen tarjoamille tietoteknisille ominaisuuksille. Toimintaympäristön muutosvoimaluokista esimerkiksi ”toiminnan optimointi”, ”teknologia mahdollistajana” ja ”kaupungistuminen” korostavat toimistotilojen tietoliikenneyhteyksiä. Sen lisäksi, että tietotekniikka liittyy suoraan itse toimitiloissa tehtävään työhön, se myös kasvavassa määrin mahdollistaa työn viemisen varsinaisten toimitilojen ulkopuolelle. Näin ollen tietotekniikka liittyy toimitilan, työntekijän, liikkuvan työskentelyn ja sen harjoittamispaikat yhtenäiseksi tulevaisuuden työympäristökokonaisuudeksi. Tämä tarkoittaa, että tulevaisuuden toimitiloilta kysytään tekniikkaa, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla ensinnäkin tietotyön

harjoittamista ja toisaalta vuorovaikutuksen teknistymistä ja sähköistymistä. Kehitys näkyy myös liiketilojen osalta sähköisen kaupan yleistymisen yhteydessä. Monen toimintaympäristön muutosvoiman mukaan tulevaisuuden toimitiloilta tullaan vaatimaan laadukkaita tietoteknisiä järjestelmiä ja välineitä, jotka mahdollistavat muun muassa toimivat ja hyvälaatuiset etäyhteydet. Toimitiloissa tulee myös varata sopivat tilat etäyhteyksien suorittamispaikaksi.

Toimitilojen teknistyminen näyttää vaativan tulevaisuudessa kasvavassa määrin teknistä erityisosaamista. Vaikka teknisen kehityksen toivotaan usein pienentävän tilankäyttökustannuksia ja toimitilojen aiheuttamia ympäristövaikutuksia, voi toimitilojen teknistyminen myös päinvastoin lisätä kustannuksia ja ympäristövaikutuksia. Näin ollen on mahdollista, että tulevaisuudessa joudutaan tekemään erilaisia kompromisseja toimitilan teknisen varustelun, kasvavien laatuvaatimusten, kustannusten minimointipaineen ja ekologisen paineen välillä.

Tilojen laatu

Toimintaympäristössä on muutosvoimia, jotka korostavat tulevaisuuden toimitilojen laatua eli sitä, minkälaisia toimitilat ovat. Huomionarvoista on, että laatu voi tarkoittaa lähestulkoon mitä vain ja on riippuvainen sitä kulloinkin arvioivista tahoista eli siitä, mikä heidän näkemyksensä mukaan on laadukasta ja mikä ei. Toimitilojen laatu on riippuvainen toimintaympäristössä kulloinkin voimassa olevista arvoista ja arvostuksista. Toimintaympäristön muutosten tarkastelun perusteella toimitilojen tekniset ominaisuudet on liitetty toimintaympäristössä usein toimitilojen laatuun. Toimitilojen korkea laatu näyttää monesti tarkoittavan viimeisimmän teknisen kehityksen mukaista tilaa, kun taas heikko, tekninen laatu tarkoittaa toimitilan heikkoa laatua ylipäätään. Yhtäältä teknisesti toimiva tila näyttää takaavan parhaat mahdolliset toimintaolosuhteet, mutta se voi toisaalta myös antaa positiivisen imagollisen viitteen esimerkiksi käyttäjästään. Teknisesti ajanmukaisissa tiloissa toimii aikaansa seuraava ja menestyvä yritys. Teknisesti laadukas työympäristö voi myös auttaa toivottujen työntekijöiden houkuttelussa kilpailun työvoimasta tiukentuessa tulevaisuudessa. Teknisen ajantasaisuuden ohella toimitilojen laadukkuus voi tarkoittaa tulevaisuudessa myös laadukkaita materiaaleja, monipuolista palvelu- ja tilavalikoimaa, tilojen räätälöintimahdollisuuksia, tilojen muita käyttäjiä, ympäristöstandardien tai kansainvälisten laatuvaatimusten täyttymistä sekä viihtyisyyttä.

Mielenkiintoista kyllä toimintaympäristössä on havaittavissa myös muutosvoimien vaikutuksia, jotka puhuvat toimitilojen tällä hetkellä korkeaksi mielletyn laadun merkityksen heikentymisen puolesta. Esimerkiksi luokkien ”ympäristöpaine” ja ”merkityshakuisuus” muutosvoimat voivat vaikuttaa siten, että toimitilojen nykyisten laatuominaisuuksien merkitys pienenee tulevaisuudessa. Jotkin muutosvoimat kuten esimerkiksi etätöiden ja sähköisen kaupan yleistymisen näyttävistä voimista puolestaan vaikuttaa sekä toimitilojen laatuominaisuuksia korostaen että niiden merkitystä pienentäen.

Imago

Hyvin moni toimintaympäristön muutosvoima näyttää korostavan toimitiloihin liitetyn imagon merkitystä niin liiketilojen kuin toimistotilojenkin osalta. Esimerkiksi luokissa ”toiminnan optimointi”, ”erilaistuminen” ja ”merkityshakuisuus” on muutosvoimia, jotka voivat vaikuttaa näin. Tulevaisuuspyörien perusteella tulevaisuudessa on tärkeää myös toimitilan virtuaalisesta imagosta huolehtiminen. Imago on toimintaympäristössä ennen kaikkea erottumis- ja houkuttelukey. Myös alueen imago ja alueella toimivien, muiden toimijoiden imago vaikuttavat toimitilan imagoon. Imago voi olla monenlainen. Se voi olla esimerkiksi erityisen erottuva, teknisesti houkutteleva, turvallinen tai ekologinen imago. Houkutteleva

imago on samalla tavalla riippuvainen tarkastelijasta ja toimintaympäristössä vallitsevista arvostuksista kuin toimitilan laadun kokeminenkin (vrt. edellä). Näin ollen toimitilamarkkinoiden toimijoiden arvostuksiin vaikuttavat muutosvoimat tulevat muokkaamaan käsityksiä siitä, mikä on tulevaisuudessa houkutteleva imago ja mikä ei. Erityisen mielenkiintoista on se, että tulevaisuudessa toimitilakiinteistön houkutteleva imago voi tarkoittaa myös jotakin täysin päinvastaista kuin tällä hetkellä. Esimerkiksi luokan ”merkityshakuisuus” muutosvoimat korostavat toimitilan omaleimaisuuden, historiallisuuden, yksinkertaisuuden ja luonnonmukaisuuden merkitystä. Luonnonmukainen ja pelkistetty voidaan nähdä tulevaisuuden tavoiteltavana luksuksena ja siksi imagollisestikin tavoiteltavana. Jos nykyisin houkutteleva imago muodostuu modernista lasirakennuksesta, tulevaisuudessa houkutteleva toimitilaimago voidaan ehkä saavuttaa nuhrisella, satavuotiaalla hirsimökillä.

Houkuttelevuuden uudelleen määrittely

Kuten edellä on jo viitattu, voidaan toimintaympäristössä havaita muutosvoimia, jotka voivat vaikutuksillaan muuttaa markkinoilla tällä hetkellä vallitsevia käsityksiä toimitilakiinteistöjen ja toimitila-alueiden houkuttelevuudesta. Tämä tarkoittaa, että tulevaisuudessa toimitilojen ja toimitila-alueiden houkuttelevuus määritellään uudestaan uusien kriteereiden perusteella. Tällä tavalla vaikuttavia muutosvoimia kuuluu esimerkiksi muutosvoimaluokkiin ”globalisaatio”, ”erilaisuus”, ”kaupungistuminen”, ”ekologinen paine” ja ”merkityshakuisuus”. Tällä hetkellä toimitilamarkkinoilla arvostetaan esimerkiksi toimitilaa, joka omaa laajan ja nykyaikaisen teknisen varustelun ja sijaitsee keskeisesti. Tulevaisuudessa vaatimattomasti varusteltu toimitila voi olla toivottu haluttaessa minimoida toimitilakustannuksia ja aiheuttavia ympäristövaikutuksia tai viestiä yksinkertaisuudesta. Myös syrjäinen sijainti tai sijoittuminen alhaisen tason alueelle voi olla tulevaisuudessa houkutteleva vaihtoehto toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisten vaikutusten seurauksena.

Turvallisuus

Turvallisuudesta tehtiin tässä tutkimuksessa oma muutosvoimaluokkansa, jonka alaisuudessa esiteltiin turvallisuuteen liittyviä ilmiöitä ja niiden mahdollisia tulevaisuuden vaikutuksia. Toimitilojen turvallisuusominaisuudet näyttävät tärkeinä toimitilojen ominaisuuksina tulevaisuudessa myös muihin muutosvoimaluokkiin sijoitettujen muutosvoimien vaikutuksesta. Esimerkiksi toimintojen ulkoistaminen voi vaikuttaa tietoturvaan korostavasti. Toimintaympäristössä on myös muutosvoimia, jotka korostavat toimitilojen turvallisuutta tilojen käytön terveellisyyden ja ergonomian kautta. Tällaisia muutosvoimia ovat esimerkiksi ”työnteon tuottavuuden parantaminen” ja ”Slow Real Estate -liike”. Muutosvoima ”ikäntyvät kuluttajat” puhuu tulevaisuuden toimitilojen esteettömyyden puolesta. Muutosvoima ”toimitilat ja alueet syrjäytyvät” liittyy puolestaan alueturvallisuuteen. Turvallisuus näyttää toimintaympäristössä myös globaalina sijoittumiskriteerinä.

Sijainnin ja liikenneyhteyksien merkitys

Monet toimintaympäristön muutosvoimat vaikuttavat siihen, minkälainen sijainti on tulevaisuuden toimitilalle toivottava. Muutosvoimien perusteella voidaan miettiä, onko sijainti ylipäänsä olennainen tekijä toimitilalle vai voisiko tulevaisuuden toimitila olla yhtä houkutteleva missä tahansa sijainnissa. Erityisesti tietoteknisen kehityksen on arvioitu voivan vaikuttaa toimitilojen sijainnin merkityksen vähenemiseen. Tietotekninen kehitys ei ole näyttänyt kuitenkaan tekevän fyysisistä paikoista merkityksettömiä. Monen toimintaympäristön muutosvoiman perusteella toimitilan sijainti näyttää voivan olla edelleen tulevaisuudessa yksi

toimitilan olennaisista ominaisuuksista, oli kyseessä sitten yritykselle sopivan tilan tai sijoituskohteen valinta. Monet muutosvoimat erityisesti korostavat sijainnin merkitystä.

Toimintaympäristön muutosvoimista liikenneyhteyksien merkitystä korostavat esimerkiksi seuraavat muutosvoimat: ”toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä”, ”toimintojen, ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen”, ”ajankäytön optimointi liiketilassa” ja ”ikäntyvät kuluttajat”. Erityisesti julkisia liikenneyhteyksiä korostavat muutosvoimista muun muassa ”Slow Real Estate -liike”, ”kulutuksen ympäristöstävällistyminen” ja ”käyttäytymisen huomioiminen”. Muutosvoimaluokassa ”teknologia mahdollistajana” käsitellyt etätoiminnot vaikuttavat toimitilojen liikenteelliseen saavutettavuuteen eri tavoin. Esimerkiksi etätöyden yleistyminen vähentää toimistotilojen saavutettavuuden merkitystä, kun taas sähköisen kaupan yleistyminen korostaa ainakin tiettyjen liiketilojen saavutettavuutta. Toimitilan kevyen liikenteen merkitystä korostavia muutosvoimia toimintaympäristössä löytyy luokasta ”ympäristöpaine”. Pääkaupunkiseudun sisäisten liikenneyhteyksien rinnalla myös globaalit yhteydet ulkomaille näyttävät joidenkin toimintaympäristön muutosvoimien välössä tärkeinä. Esimerkiksi muutosvoimat ”globaali fyysinen liikkuvuus kasvaa”, ”toimintojen ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen” sekä ”keskittynyt hajaantuminen” korostavat lentokentän merkitystä toimitilan sijoitumisominaisuutena. Liikenneyhteyksien lisäksi sijainnin koetaan olevan vahvasti sidoksissa imagoon. Imagon merkitystä käsiteltiin edellä.

Toimitilojen sijainnin valinta on myös perustavanlaatuinen keino vaikuttaa työvoiman saatavuuteen tulevaisuudessa. Toimintaympäristön muutosvoimaluokista ”toiminnan optimointi” (toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä), ”erilaistuminen” (yksilöllistävät toimitilavaatimukset) ja ”ympäristöpaine” (käyttäytymisen huomioiminen) korostavat työntekijöiden asuinalueiden läheisyyttä tulevaisuuden toimitilominaisuutena. Valitsemalla toimitilan sijainti sopivanlaiseksi voidaan pyrkiä vaikuttamaan toivotunlaisen työvoiman saatavuuteen. Työn ollessa kasvavassa määrin tietotyötä ja innovatiivista työskentelyä työntekijöiden osaamisen merkityksen voidaan odottaa korostuvan tulevaisuudessa. Näin ollen myös yrityksen sijainnin valinnassa kiinnitetään tarkasti huomiota työvoiman saatavuuteen toimitilaa valittaessa. Tämä tarkoittaa sitä, että globaalisti tarkasteltuna pääkaupunkiseudulta tulisi tulevaisuudessa löytyä sekä laadultaan että kustannuksiltaan sopivaa työvoimaa. Näyttää siltä, että ulkomaat tulevat kuromaan tulevaisuudessa nopeaa vauhtia pääkaupunkiseutua kiinni koulutetun työvoiman tarjonnan suhteen. On kuitenkin tärkeää, että myös pääkaupunkiseudulla huolehditaan osaavan työvoiman tarjoamisesta tulevaisuudessakin. Työvoiman laadukkuuden ohella yritykset kiinnittävät huomiota myös työvoimakustannuksiin. Tällä hetkellä työvoima on Suomessa kallista globaalisti tarkasteltuna. Tulevaisuudessa työ pitäisi tehdä pääkaupunkiseudulla joko tuottavammin tai työn laatu pitäisi olla pääkaupunkiseudulla suoritettuna parempi kuin mihin työntekijät josakin muualla maapallolla pystyvät, mikäli työvoimakustannukset ovat pääkaupunkiseudulla globaalia tasoa korkeammat. (vrt. Heinonen & Heinonen 2006, s. 91.)

Työntekijöiden asuinalueiden ohella toimintaympäristön muutosvoimat korostavat liiketilojen potentiaalisten asiakkaiden asuinalueiden läheisyyttä. Esimerkiksi muutosvoimat ”ikäntyvät kuluttajat” ja ”kuluttajat eriarvoistuvat” korostavat asiakkaiden asuinalueiden läheisyyttä. Liiketilolle optimaalinen sijainti voi toimintaympäristön muutosvoimien perusteella tarkoittaa myös työpaikkojen tai muiden palvelujen läheisyyttä, mikä lähtökohtaisesti takaa ihmisten liikkumisen alueella. Jotkin toimintaympäristön muutosvoimista ajavat nimenomaisesti siihen suuntaan, että tulevaisuuden toimitila-alueiden voidaan odottaa olevan toimintoiltaan monipuolisia keskittymiä. Esimerkiksi muutosvoimien ”yksilöllisty-

vät toimitilavaatimukset” ja ”toimitilojen turvallisuusuhat kasvavat” mahdollisena vaikutuksena tuli tutkimuksessa esille tulevaisuuden toimitila-alueiden monipuolistuminen. Vastaavasti toimintaympäristöstä löytyy kuitenkin myös sellaisia muutosvoimia, jotka vaikuttavat toimitila-alueita yksipuolistavasti. Toimintaympäristön muutosvoimista ”ajankäytön optimointi liiketilassa” ja ”käyttätymisen huomioiminen” puolestaan korostavat toimitilan keskeistä sijaintia yhdyskuntarakenteessa lähellä muita toimijoita. Jotkin toimintaympäristön muutosvoimista päinvastoin ehdottavat toimitilan yksinäisen sijainnin olevan tulevaisuudessa käypä vaihtoehto. Esimerkiksi muutosvoimien ”toimitilakustannusten leikkaus”, ”työntekijät eriarvoistuvat”, ”etätö yleistyy”, ”etäkauppa yleistyy” ja ”elämysten voimistaminen” muutosvoimien mukaan tulevaisuuden toimitilan haluttu sijainti voi myös olla syrjäinen. Toimitilojen syrjäisen sijainnin suosiminen, pääkaupunkiseudun hajaantuminen monikeskukseksi verkostoksi ja pääkaupunkiseudun kasvu voivat kaikki hajaannuttaa pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta tulevaisuudessa.

Sijainti on riippuvainen paitsi tarjolla olevien toimitilakiinteistöjen ominaisuuksien myös tilojen hinnasta ja siitä, minkälaisilla ehdoilla toimitila saadaan käyttöön. Edellä keskusteltiin työvoimakustannusten globaalien tason merkityksestä pääkaupunkiseudulla. On mahdollista, että myös toimitilakustannusten tason tulisi pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa vastata suuruudeltaan globaalia hintatasoa toimijoiden sijoituksessa jatkossa jopa kasvavissa määrin globaalisti. Tämä voi tarkoittaa sitä, että mikäli toimitilojen kustannukset pääkaupunkiseudulla ovat tulevaisuudessa globaalia hintatasoa korkeammat, niiden odotetaan tarjoavan liiketoiminnalle jotakin sellaista hyötyä, joka tekee pääkaupunkiseudulla sijaitsevat toimitilat niin arvokkaiksi, että niistä kannattaa maksaa enemmän kuin vastaavista tiloista jossakin muualla maailmassa. Kasvavassa kilpailussa pelkkä kustannusten minimoiminen ei välttämättä riitä, vaan niin kiinteistösiijoittajat kuin tilojenkäyttäjät kiinnittävät huomiota myös laatuominaisuuksiin. Tällöin ei enää riitä pelkkä halpa työvoima tai halvat tilat. Jos pääkaupunkiseudun on vaikea kilpailla tulevaisuudessa globaalisti hinnalla, voidaan pääkaupunkiseudulla pyrkiä kehittämään toimitilojen laatua mahdollisimman korkealle, jotta peruste korkeammalle hinnalle olisi olemassa. Tämä tarkoittaa sitä, että yrityksille tulevaisuudessa tarjottavien toimitilakiinteistöjen tulee olla laadultaan globaalissa mielessä ja kulloinkin vallitsevien arvojen mukaisesti erityisen houkuttelevia.

Moninaistuva kysyntä ja toimitilojen monipuolisuus

Toimintaympäristön muutosvoimia ja sen mahdollisia vaikutuksia tarkastelemalla toimitilakysynnän voidaan nähdä muuttuvan entistä monikerroksisemmaksi. Tämä tarkoittaa, että pelkkä tilankäyttäjäyritysten toimitilatarvoitteiden tarkasteleminen ei enää riitä, vaan yhä kasvavassa määrin tulee kiinnittää huomiota myös liiketilojen asiakkaiden ja toimistotilojen työntekijöiden itsensä asettamiin vaatimuksiin toimitilaominaisuuksien suhteen. Sen lisäksi, että eri toimijat asettavat toimitiloille tulevaisuudessa toisistaan entistä eriytyneempiä tavoitteita, myös yksi ja sama toimija voi asettaa toimitilalle samaan aikaan monia erilaisia tavoitteita. Tulevaisuuden liiketila ei enää ole vain paikka, jossa tehdään viikon ruokaostokset, vaan liiketilojen toivotaan olevan viihdettä ja monipuolisia palveluita tarjoava elämyskeidas, jossa erilaisten kokemusten lomassa voidaan tavata ystäviä ja viettää perheen kanssa laatu-aikaa. Nykyisellään kauppakeskusten on koettu olevan liian rajoittuneita ja kauppakeskusten uudeksi ilmiöksi nähdään siirtyminen yhdestä käyttötarkoituksesta monipuoliseen käyttöön (Cooper 2007; Liiketilankäyttäjät 2007; Lind 2007). Tulevaisuuden toimistotilan tulee puolestaan tukea tilassa työskentelevien työntekijöiden työn suorittamista parhaalla mahdollisella tavalla, mutta olla samalla myös esimerkiksi viihtyisä, laadukas, imagoiltaan omailemainen, työntekijöitä houkutteleva, kustannuksiltaan hallittavissa ja kykenevä vastaamaan työntekijöiden asettamiin yksilöllisiin tilatoivomuksiin.

Tulevaisuuden toimitilakysyntä on hyvin moninainen ja tulevaisuuden toimitilalta kysytään ennen kaikkea monipuolisuutta. On mahdollista, että tulevaisuuden toimitilat pyrkivät vastaamaan moninaistuvaan kysyntään joko monipuolistumalla tai vastaavasti erikoistumalla. Tulevaisuuden toimitilat voivat täten olla joko toisiaan vähän muistuttavia, erikoistuneita yksilöitä tai hyvin monipuolisia kokonaisuuksia, joilla kaikilla on samanlaiset valmiudet tarjota periaatteessa mitä vain. Mahdollinen kehitys on myös niin sanottu toimitilojen monipuolinen erikoistuminen, joka edellyttää tilankäyttäjien tarpeiden erityistä huomioimista ja todellista paneutumista asiaan.

Monipuolisuusvaatimukset näkyvät yksittäisten toimitilakiinteistöjen lisäksi myös suuremmissa mittakaavassa toimitila-alueiden osalta. Toimintaympäristön muutosvoimien perusteella yritykset tavoittelevat sijaintia alueella, jolla on monipuolinen palveluvalikoima. Liiketoimintaa tukevat palvelut ovat tärkeitä yrityksille, jotka ovat ulkoistaneet palveluita ja keskittyneet ydinliiketoimintaansa. Työntekijöiden silmissä houkuttelevina näyttäytyvät, sijaintialueella saatavissa olevat palvelut ovat yrityksille olennaisia puolestaan siitä syystä, että ne toimivat työntekijöiden houkuttelukeinona yritysten kilpaillessa halutuista työntekijäresursseista. Myös julkisen sektorin silmissä monipuolisuus on toivottavaa. Kun alueella sijaitsee monipuolisesti eri toimintoja, alueen yleisilmeen uskotaan olevan myös kaupunkikuvallisesti elävä. Kun eri toimintoja on monipuolisesti saatavilla läheltä, vähenee liikkumisen tarve ja tätä kautta ympäristölle aiheutuvat haittavaikutukset. Toimintoiltaan monipuolisten alueiden on myös koettu olevan turvallisempia kuin yksipuolisten alueiden, sillä ne eivät jää autioiksi esimerkiksi konttoriaikojen ulkopuolella. Tämä voi olla erityisen merkittävä seikka, mikäli turvallisuustilanne tulevaisuudessa heikkenee. Näin ollen monesta eri syystä johdun tulevaisuudessa toimitila-alueiden ei toivota olevan yksipuolisia toimitilabunkkereita, vaan kellon ympäri ihmisiä ja yrityksiä monipuolisesti palvelevia keskittymiä.

Tulevaisuudessa kansainvälistymisen ja yritysten yhtenäistymiskehityksen seurauksena näyttää tämän tutkimuksen valossa olevan mahdollista, että toimitilamarkkinaosapuolet vaativat samoja toimitilaominaisuuksia pääkaupunkiseudun toimitiloilta kuin muualla maailmalla sijaitsevilta tiloiltaan. Käytännössä tämä voi tarkoittaa, että kansainväliset toimijat edellyttävät käyttämiltään toimitiloilta esimerkiksi tietynlaisia ominaisuuksia tai tietynlaisia toimintamenettelyitä maasta riippumatta. Kaikki vaaditut tekijät eivät välttämättä ole olennaisia tai sopivia pääkaupunkiseudun kannalta, mutta niitä voidaan vaatia vain siitä syystä, että globaalisti asetetut kriteerit niin edellyttävät. On mahdollista, että myös kotimaiset toimijat ottavat omakseen kansainvälisten toimijoiden asettamat vaatimukset ja tavat, minkä seurauksena pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat yhdyntyisivät muun maailman kanssa ja myös pääkaupunkiseudun toimitilakysyntä voisi yksipuolistua. Toisaalta on mahdollista myös se, että tulevaisuudessa ulkomaiset toimijat ja kotimaiset toimijat tulevat vaatimaan tiloilta ja markkinoilta kasvavassa määrin erilaisia ja yksilöllisiä asioita. Tämän seurauksena tulevaisuuden toimitilamarkkinat eriytyisivät ja pirstaloituisivat pääkaupunkiseudulla. Markkinoiden eriytyminen on tulevaisuuden vaikutus, johon monet toimintaympäristön muutosvoimat näyttävät voivan johtaa. Eriytymistä tarkastellaan lisää jäljempänä.

Huomion arvioista on, että viime aikoina tilankäyttäjien kuten työntekijöiden itsensä asettamista tilatoiveista ollaan oltu kasvavassa määrin kiinnostuneita (ks. esim. Rothe et al. 2010a; 2010b; Wolody 2006, s. 9). Myös tämän tutkimuksen perusteella jotkin toimintaympäristön muutosvoimista voivat lisätä tilankäyttäjien asettamien toimitilatarpeiden huomioon ottamista tulevaisuudessa. Esimerkiksi muutosvoimat ”Slow Real Estate” ja ”toimitiloilla kilpaillaan parhaista työntekijöistä” voivat lisätä työntekijöiden asettamien toiveiden huomioon ottamista

toimitilojen suhteen. Toisaalta on kuitenkin huomattava, että toimintaympäristössä on myös muutosvoimia, jotka voivat vastaavasti asettaa tilankäyttäjien tarpeiden huomioon ottamisen epäolennaiseen asemaan. Esimerkiksi työntekijöiden ja kuluttajien eriarvoistuminen voivat vaikuttaa näin.

Koska tulevaisuuden toimitiloilta kysytään kasvavassa määrin monipuolisuutta ja toisaalta kykyä vastata kulloisiinkin tarpeisiin yksilöllisesti, korostuu toimitilojen muuntojoustavuuden merkitys. Erityisesti luokkien ”toiminnan optimointi”, ”erilaistuminen”, ”väestön ikääntyminen”, ”globalisaatio” ja ”merkityshakuisuus” muutosvoimat näyttävät voivan vaikuttaa tulevaisuudessa toimitilojen muuntojoustavuutta korostavasti. Toimitilojen muuntojoustavuuteen panostaminen ei aiheuta välttämättä suuria kustannuksia (ks. Rantanen 2010, s. 54). Näin ollen muuntojoustavuuden huomioon ottaminen ei välttämättä ole ristiriitainen muutosvoimaluokkaan ”toiminnan optimointi” kuuluvan ja toimintaympäristössä vahvasti ilmentyvän muutosvoiman ”toimitilakustannusten leikkaus” kanssa. Toisaalta on myös arvioitu, että yritysten tulisi jatkuvasti mukautua uusin tilanteisiin pysyäkseen kilpailussa mukana maailman muuttuessa koko ajan yhä kiihdyvällä tempolla. Myös pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla muutosten voidaan odottaa kiihtyvän tulevaisuudessa. Tämän vuoksi on luultavaa, että muutoksia tullaan tarvitsemaan myös toimitiloissa niiden pitkän elinkaaren aikana. Toimitilojen muuntojoustavuuden merkitys voi korostua tulevaisuudessa myös ympäristöpaineen kasvaessa, mikäli toimitilan ympäristöystävällisyyteen voidaan vaikuttaa suunnittelemalla toimitilakiinteistö mahdollisimman muuntojoustavaksi siten, että sen elinkaari olisi mahdollisimman kestävä.

Koska toimitiloihin liitetään kasvavassa määrin eri ominaisuuksia kuten tekniikkaa, erilaisia palveluita ja erityistiloja voivat toimitilat muuttua aiempaa monipuolisemmiksi kokonaisuuksiksi. Toisaalta toimintaympäristöstä on löydettävissä myös muutosvoimien vaikutuksia, jotka kertovat päinvastaista. Toimitilojen pelkistymisen puolesta puhuvia muutosvoimia ovat esimerkiksi toimintaympäristöstä ”toimitilakustannusten leikkaus”, ”kiristyvät määräykset ja vapaaehtoiset toimet” sekä ”elämän yksinkertaistaminen”.

Eriytyminen

Monet toimintaympäristön muutosvoimat näyttävät voivat tehdä tulevaisuuden toimitilamarkkinoista pääkaupunkiseudulla entistä eriytyneemmät. Tämä tarkoittaa, että niin toimijat, toimitilat kuin toimitila-alueet muistuttaisivat toisiaan tulevaisuudessa yhä vähemmän. Toisaalta samaan aikaan esimerkiksi globalisaatio näyttää voivan yhdentää markkinoita ja niillä tapahtuvaa toimintaa. Toimitilojen ja alueiden eriytymiseen johtavia muutosvoimia löytyy esimerkiksi luokkiin ”erilaistuminen”, ”teknologia mahdollistajana”, ”ympäristöpaine”, ”kaupungistuminen”, ”toiminnan optimointi”, ”globalisaatio” ja ”merkityshakuisuus” kuuluvien muutosvoimien joukosta. Toimintaympäristössä toimijoiden, toimitilojen ja alueiden erikoistuminen ja imagon korostuminen liittyvät vahvasti eriytymiseen. Myös toimitilojen erikoistumista ajavat monet toimintaympäristön muutosvoimista. Esimerkiksi muutosvoimien ”ajankäytön optimointi liiketilassa”, ”ikääntyvät kuluttajat”, ”kulutuksen ympäristöystävällistyminen”, ”elämysten voimistaminen”, ”elämän yksinkertaistaminen”, ”globaalit tilankäyttäjät”, ”muuttoliike ulkomailta”, ”epäsuora sijoittaminen lisääntyä” ja ”työnteon tuottavuuden parantaminen” perusteella tulevaisuuden toimitiloille on tärkeää erikoistua.

Asiantuntemus ja erityisosaaminen

Monet toimintaympäristön muutosvoimista vaikuttavat asiantuntijuutta ja erityisosaamista sekä tietoa ylipäänsä korostavasti. Eri muutosvoimien yhteydessä

tämä erityisosaaminen tarkoittaa eri asioita. Yhteistä muutosvoimien vaikutuksille on se, että perinteinen toimitiloihin liitetty tietotaito ei enää tulevaisuudessa riitä, vaan lisäksi tarvitaan muiden eri alojen erityisosaamista uudenlaiseen toimitilaympäristöön sovellettuna. Esimerkiksi luokat ”erilaistuminen”, ”toiminnan optimointi”, ”teknologia mahdollistajana”, ”ympäristöpaine”, ”turvallisuus”, ”globalisaatio” ja ”merkityshakuisuus” korostavat erityisosaamisen tarvetta. Erityisosaaminen liittyy esimerkiksi toimitiloihin sijoitettaviin erityistiloihin ja erityisominaisuuksiin (ks. edellä), teknisiin järjestelmiin kuten turva- ja ekotekniikkaan tai uudenlaisiin kiinteistösisjoituspäätöksiin. Erityisosaamisen merkityksen korostaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että toimijoilla tulee tulevaisuudessa joko olla itsellään tarvittava tietotaito tai heidän täytyy hankkia se ulkopuolisilta asiantuntijoilta ja neuvonantajilta. Myös tietomäärien ja vaatimusten kasvu sekä markkinaprosessien pidentyminen ja monimutkaistuminen lisäävät neuvonantajien tarvetta tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla pääkaupunkiseudulla. Kehitys on myös omiaan lisäämään yhteistyötä eri markkinaosapuolten kesken. Toimijoiden välistä yhteistyötä ja kumppanuutta lisäävät toimintaympäristön muutosvoimista monet muutkin muutosvoimat kuten ”kiinteistösisjoittamisen globalisaatio”, ”epäsuoran sijoittaminen lisääntyä” ja ”toimitilakustannusten leikkaus”.

Tilan määrällinen kysyntä

Tämän tutkimuksen tarkoituksena ei ollut tutkia määrällistä toimitilakysyntää. Toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisten vaikutusten kartoittamisen yhteydessä tuli kuitenkin esille, että jotkin toimintaympäristön muutosvoimat voivat vaikuttaa toimitilojen kysyntää kasvattavasti tai pienentävästi. Tilantarvetta kasvattavia muutosvoimia ovat esimerkiksi ”yksilöllistyvät toimitilavaatimukset”, ”ikäntyvät kuluttajat”, ”muuttoliike ulkomailta”, ”globaali fyysinen liikkuvuus kasvaa” ja ”työnteon tuottavuuden parantaminen”. Tilantarvetta pienentäviä muutosvoimia toimintaympäristössä ovat vastaavasti ”työntekijät eriarvoistuvat”, ”etäkauppa yleistyy”, ”käyttäytymisen huomioiminen”, ”kiinteistösisjoittamisen globalisaatio” ja ”toimitilakustannusten leikkaus”. Osa muutosvoimista on puolestaan sellaisia, että niiden vaikutuksina voidaan tulla näkemään sekä toimitilatarpeen kasvua että tilatarpeen pienentymistä. Esimerkiksi ”yritysten globaali sijoittuminen” on tällainen toimintaympäristön muutosvoima.

Toimitilojen omistussuhde

Toimintaympäristössä luokkaan ”toiminnan optimointi” kuuluva muutosvoima ”toimitilakustannusten leikkaus” käsittelee tilanomistamista kustannusmielessä. Kilpailu yritysten välillä tiivistyy, toimintaa kustannustehostetaan ja liiketoiminnalle saatu tuotto halutaan kaikin keinoin maksimoida. Yritykset ovat leikanneet toimitiloista aiheutuvia kustannuksia. Tiloihin sitoutunutta pääomaa on pyritty vapauttamaan ydinliiketoiminnan käyttöön ulkoistamalla tilanomistusta ja tehottamalla toimitilankäyttöä. On mahdollista, että tulevaisuudessa toimitiloihin tulee kohdistumaan edelleen voimakkaita tehostamispaineita niin kustannusten kontrolloimisen ja minimoimisen kuin tilankäytön tehokkuudenkin kannalta katsottuna. Tällöin vuokratilat voivat näyttäytyä houkuttelevana vaihtoehtona.

Toimintaympäristön muutosvoimat vahvistavat tulevaisuuden toimitilojen toiminnallisten ominaisuuksien ja muuntautumiskyvyn merkitystä. Toimitilalta edellytetään kykyä tukea tilassa tapahtuvaa toimintaa mahdollisimman tehokkaasti. Jatkuvasti muuttuva toimintaympäristö edellyttää toimijoilta kykyä muuttaa omaa toimintaa kulloisenkin tilanteen vaatimalla tavalla. Samaa edellytetään myös toimitiloilta. Tämä tarkoittaa sitä, että toimitilan käytön tulee olla tehokasta ja muunneltavissa sekä määrällisesti että laadullisesti kulloisenkin tilanteen mukana. Tästä näkökulmasta katsottuna toimitilan omistaminen voi olla suhteellisen järkevä muoto vastata oman organisaation tilan kysyntään.

Osa toimintaympäristön muutosvoimista näyttää puoltavan tilojen käyttäjäomistusta ja osa vuokraamista. Vuokratiloilla päästään vapauttamaan pääomia ja tekemään tilankäytöstä joustavampaa lyhyiden vuokrasopimusten kautta. On mahdollista, että tulevaisuudessa tullaan kääntymään kasvavassa määrin sellaisten tilankäyttöratkaisujen puoleen, jotka yhtäältä tekevät tilankäyttäjän asemasta joustavan, mutta toisaalta turvaavat tilanomistajan kassavirtaa. Mikäli esimerkiksi toimistohotellien suosio kasvaisi todella, voisivat tilankäyttäjät periaatteessa nauttia aina ajantasaisesta tilanmäärästä ja toisaalta sijoittajat voisivat saada tiloilleen jopa parempaa tuottoa, mikäli tilankäyttöasteet olisivat hyvät ja tiloista voisi pyytää tarpeeksi korkeaa vuokraa. On nähtävissä, että toimistohotellien käyttöä voisivat tulevaisuudessa puoltaa tehostamisvaatimusten kasvun lisäksi myös liikkuva työ, etäyhteyksien kehittyminen, ajan puute ja muut matkustamisen negatiiviset vaikutukset kuten ympäristövaikutukset ja liikkumisesta aiheutuvat erilaiset kustannukset.

Toimintaympäristöstä on kuitenkin löydettävissä myös muutosvoimia, joiden seurauksena omistustilat vaikuttavat houkuttelevalta vaihtoehdolta tulevaisuudessa. Esimerkiksi imagon merkityksen korostuminen tulevaisuudessa voi vaikuttaa toimitilojen asemaan. Toimitiloista voi tulla hyvin merkittäviä elementtejä yrityksen imagon luomisessa. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että toimitilat ovat entistä voimakkaampia keinoja erottautumisessa muista kilpailijoista. Tällöin toimitilan tulee kaikin mahdollisin tavoin viestiä tilankäyttäjästään ja sen imagosta. On kyseenalaista, voisiko esimerkiksi toimistohotelli palvella kyseistä tavoitetta maksimaalisesti ja kertoa erityisesti sitä kulloinkin käytävästä yrityksestä. Omistustilat sen sijaan mahdollistavat imagon maksimaalisen ilmentämisen. Toimistohoteleissa voi myös olla vaikea vastata yksilöllisiin tilavaatimuksiin, mikäli tilat eivät ole tarpeeksi monipuoliset tai muuntojoustavat. Voidaan olettaa, että kun tilaa käyttää koko ajan vain ja ainoastaan yksi toimija, on tilan tekeminen yksilölliseksi helpompaa kuin sellaisessa tilanteessa, jossa tilankäyttäjät vaihtuvat. Näin ollen myös tulevaisuudessa kasvavat yksilöllisyysvaatimukset voivat korostaa tilan omistamisen merkitystä.

Toimintaympäristön muutosvoimat kohdistavat tilanomistussuhteeseen erilaisia paineita. Näin ollen on mahdollista myös se, että tulevaisuudessa tullaan näkemään entistä enemmän yrityksen toimintojen sijoittamisen eriytymistä. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että yritys voisi esimerkiksi säilyttää omassa omistuksessaan joitakin toimitiloja muun muassa imagotarkoituksissa, mutta hyödyntää myös laajasti erilaisia, todelliseen käyttöön perustuvia tilankäyttömuotoja kuten toimistohoteleja. Eräs merkille pantava, toimitilojen imagoon liittyvä seikka on myös tilassa toimivien yritysten määrä. Mikäli tulevaisuudessa toimitiloissa toimii kasvavassa määrin monia eri yrityksiä, voi yksittäisten yritysten imagon merkitys pienentyä ja toisaalta toimitilakiinteistöjen imagon merkitys korostua.

6.1.3 Toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveet

Edellä on tarkasteltu ensimmäistä ja toista tutkimuskysymystä. Seuraavaksi keskitytään tutkimuksen kolmanteen ja samalla viimeiseen tutkimuskysymykseen. Tutkimuksessa pääpaino on asetettu kahdelle ensimmäiselle tutkimuskysymykselle kolmannen tutkimuskysymyksen ollessa luonteeltaan case-tyyppinen tarkastelu, jossa tutkitaan rajatun joukon näkemyksiä. Tutkimuksen kolmannessa tutkimuskysymyksessä kysytään, mitä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden markkinaosapuolet toivovat toimitilalta tulevaisuudessa. Toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveiden tarkastelu nähtiin tärkeäksi, koska tutkimuksessa markkinaosapuolten näkemysten ja niihin perustuvan käyttäytymisen uskottiin muokkaavan tulevaisuuden toimitilamarkkinoita omalta osaltaan. Tutkimuksen yhteydessä tarkasteltuja pääkaupunkiseudun markkinaosapuoli-

ryhmiä olivat kotimaiset kiinteistösijoittajat, ulkomaiset kiinteistösijoittajat, rakentajat ja kiinteistökehittäjät, toimistotilankäyttäjät, liiketilankäyttäjät sekä kunnan viranomaiset.

Toivotut tulevaisuuskuvat

Tutkimuksessa muodostettujen toivottujen tulevaisuuskuvien perusteella voidaan sanoa, että erittäin tärkeä toimitilan saavutettavuuteen liittyvä tulevaisuuden tekijä on markkinaosapuolten näkemysten perusteella toimitilan omaamat raideyhteydet. Vastausten perusteella raideyhteyksien merkityksen voidaan odottaa korostuvan tulevaisuudessa tämän hetkiseen arvostukseen verrattuna. Myös saavutettavuus henkilöautolla on tärkeä toimitilan tulevaisuuden tekijä. Markkinaosapuolten näkemyksissä voidaan nähdä viitteitä siitä, että henkilöautoyhteyksien merkitys pienentyisi tulevaisuudessa suhteessa raideyhteyksien merkitykseen. Toisaalta pysäköintitila nähdään kuitenkin tärkeänä tekijänä, joka liittyy toimitilan henkilöautolla saavutettavuuteen. Vastausten perusteella voidaan pitää mahdollisena, että tulevaisuudessa markkinaosapuolet arvostavat pysäköinnin saatuutta jopa nykyistä enemmän.

Toimitilamarkkinaosapuolten toimitilapreferenssit käsittelivät saavutettavuustekijöiden ohella myös muita toimitilan ympäristöön liittyviä tekijöitä. Saavutettavuustekijät olivat eri markkinaosapuolten näkemyksissä suurelta osin yhteneviä, mutta muiden ympäristötekijöiden osalta osapuolet olivat myös eri mieltä. Esimerkiksi imagon merkityksestä toimitilalle markkinaosapuolet eivät olleet täysin yksimielisiä. Tilantarjoajien mukaan alueimago on tärkeä toimitilan ympäristötekijä, mutta he eivät usko sen merkityksen kasvavan tulevaisuudessa. Toimistotilan käyttäjät eivät puolestaan miellä alueimagoa erityisen tärkeäksi tulevaisuuden toimitilatekijäksi, eivätkä he myöskään usko sen merkityksen kasvavan tulevaisuudessa. Liiketilankäyttäjistä sen sijaan noin kaksi kolmasosaa uskoo kauppakeskuksen imagon merkityksen kasvavan tulevaisuudessa, vaikkei se kaikkein tärkeimpien tulevaisuuden tekijöiden joukkoon heidänkään vastauksissaan sijoitu.

Tilantarjoajat näkevät houkuttelevana tulevaisuudessa esimerkiksi vanhan, menestyneen ja suurimmaksi osaksi valmiiksi rakennetun alueen sekä jonkin menestyneen yrityksen sijoittumisen alueelle. Myös rauhallinen ja turvallinen ympäristö sekä selkeän toimialaprofiilin omaavat alueet näyttävät heidän näkemyksissään tulevaisuuden toivottuna toimitilaympäristönä. Tietynlaisen alueluonteen lisäksi toimitilan lähellä asuvat työntekijät ja asukkaat ovat tärkeitä tulevaisuudessa toimitilamarkkinaosapuolten näkemysten mukaan. Kauppakeskustaloympäristössä myös liikekokoontaminen ja liikkeen sijainti kauppakeskuksen sisällä ovat olennaisia tekijöitä. Liiketilankäyttäjät odottavat erityisesti liikekokoontamisen merkityksen kasvavan tulevaisuudessa.

Itse toimitilarakennuksen osalta markkinatoimijat arvostavat tulevaisuudessa yleisesti tilan joustavuutta ja talotekniikan laadukkuutta. Esimerkiksi tietoverkkojen taso on olennaisena nähty toimitilatekijä. Toimitilamarkkinaosapuolten vastausten perusteella voidaan odottaa tilan teknisen laadukkuuden, toimivuuden ja joustavuuden mahdollisesti korostuvan tulevaisuudessa entisestään. Uusi moderni kiinteistö voi olla toivottu toimitilakohde juuri siksi, että sen odotetaan täyttävän toiveet toimitilan teknisestä laadukkuudesta. Toimistotilankäyttäjille tärkeitä tulevaisuuden tekijöitä ovat myös pohjaratkaisun toimivuus, rakennuksen yleinen kunto ja hinta. Toimistotilankäyttäjät odottavat etenkin pohjaratkaisun toimivuuden kasvattavan merkitystään tulevaisuudessa.

Muutokset toimitilapreferensseissä

Tuntuu perustellulta ajatella, että toimitilakiinteistöjen tulisi voida vastata niille asetettuihin tavoitteisiin myös kaukana tulevaisuudessa. Toimitilalle voidaan asettaa erilaisia, jopa päinvastaisia, tavoitteita tulevaisuudessa verrattuna tämän päivän markkinaosapuolten preferensseihin maailman muuttuessa yhä kiihtyvällä tempolla. Tekniikan kehitys on nopeaa, kasvava informaatiotulva on ajoittain jopa hukuttavaa ja globalisaatio laajentaa vanhoja revierejä. Yhä uusia toimijoita syntyy ja tulee markkinoiden tietoisuuteen asiakkaiksi, kilpailijoiksi ja yhteistyökumppaneiksi. Koveneva kilpailu edellyttää toimijoiden pysyvän muutoksessa mukana tai olevan mieluiten jopa sen edellä muutosta ennakoiden. Toimijoille asetetaan koko ajan uudenlaisia paineita. Olisi erikoista, jos kaikki tämä kehitys ei vaikuttaisi myös siihen, miten markkinaosapuolet toimitilan näkevät tai sen ominaisuuksia arvostavat.

Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että tähän tutkimukseen osallistuneet markkinaosapuolet odottavat tulevaisuuden tuovan mukanaan joitain muutoksia toimitiloille asettamiinsa toiveisiin. Tästä huolimatta he uskovat monen tällä hetkellä toimitilalle tärkeän ominaisuuden pysyvän myös tulevaisuudessa houkuttelevana ominaisuutena. Markkinaosapuolten nimeämien tärkeimpien toimitilaominaisuuksien joukkoon tulevaisuudessa ja tällä hetkellä onkin sijoittunut pääosin samoja tekijöitä. Vertailemalla tilantarjoajien eli sijoittajien, rakentajien ja kiinteistökehittäjien näkemyksiä toimitilan tämän hetken ja tulevaisuuden tärkeimmistä toimitilaominaisuuksista voidaan sanoa, että tilantarjoajien preferenssit näyttävät pysyvän ehkä yllättävänkin samansuuntaisina tulevaisuudessa verrattuna tähän hetkeen.

Joidenkin erityisen tärkeiksi koettujen tekijöiden uskotaan muuttavan merkitystään, kuten edellä on kuvattu. Markkinaosapuolten toimitilapreferenssejä tarkastelemalla voidaan yrittää etsiä myös oraalla olevia merkkejä eli heikkoja signaaleja eri toimitilaominaisuuksien merkityksen mahdollisesta muutoksesta tulevaisuudessa. Nämä merkit voivat olla luonteeltaan vielä hyvin heikkoja. Tuloksia tarkastelemalla voidaan esimerkiksi nähdä kotimaisten sijoittajien näkemyksissä heikko signaali lentokenttäyhteyksien ja asuinalueiden merkityksen mahdollisesta korostumisesta tulevaisuudessa. Tilantarjoajien vastauksissa voidaan yleisesti nähdä heikko signaali, jonka mukaan toimitilan ympäristön rauhallisuus, turvallisuus ja viihtyisyys korostuvat tulevaisuudessa. Toisen heikon signaalin mukaan kiinteistön näkyvyys pääliikenneväylille ja pysäköintitila vähentäisivät tulevaisuudessa merkitystään.

Tilankäyttäjien eli liike- ja toimistotilankäyttäjien näkemykset eri toimitilaominaisuuksien merkityksen kehityksestä tulevaisuudessa ovat sinänsä mielenkiintoisemmat kuin tilantarjoajien näkemykset, sillä vastaajat ovat todella arvioineet itse toimitilaominaisuuksien merkityksen muutosta. Erityisesti liiketilankäyttäjät uskovat muutokseen toimitilapreferensseissä. Heidän keskuudessaan usko joidenkin tekijöiden kasvuun on jopa hyvin voimakasta. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että sekä liike- että toimistotilankäyttäjät uskovat ominaisuuksien merkityksen kasvuun paljon voimakkaammin kuin niiden pienemiseen.

Kaiken kaikkiaan toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten olisi voinut olettaa näkyvän markkinaosapuolten näkemyksissä voimakkaammin kuin tutkimuksen yhteydessä kävi ilmi. On mahdollista, että ne muutokset, joita tilantarjoajat odottavat tulevaisuudelta, peilautuvat jo tilantarjoajien tämän hetkisiin toimitilapreferensseihin, eikä eroja tämän hetken ja tulevaisuuden välillä tämän vuoksi näy. On myös mahdollista, että tilantarjoajat eivät usko preferenssiensä muuttuvan tulevaisuudessa yksinkertaisesti siitä syystä, etteivät he usko tulevaisuuden muutosten vaikuttavan toimitilapreferensseihinsä.

Toimitilapreferenssit muutosvoimien valossa

Myös toimitilamarkkinaosapuolet ovat toimintaympäristön muutosvoimille alttiina. He voivat pyrkiä toimimaan muutosvoimien suuntaisella tavalla tai myös tietoisesti tai tiedostamatta niitä vastaan. Tutkimustulosten valossa voidaan arvioida markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilapreferenssejä suhteessa toimintaympäristöstä löydettyihin muutosvoimiin. Tällöin voidaan arvioida, näkyvätkö esimerkiksi muutosvoimien vaikutukset preferensseissä ja voimistavatko osapuolten asettamat preferenssit omalta osaltaan jonkin muutosvoiman kehitystä. Preferenssien ollessa yhteneviä muutosvoimien kanssa voidaan todeta toimintaympäristön tarkastelun löytäneen markkinaosapuolten toiminnan kannalta tärkeänä pidetyn muutosvoiman. Toisaalta vähintään yhtä mielenkiintoinen on tilanne, jossa toimintaympäristön tarkastelusta löydetty muutosvoima ei ilmenekään markkinaosapuolten näkemyksissä tai on jopa ristiriitainen niiden kanssa. Tällöin voidaan miettiä, eivätkö markkinaosapuolet tiedosta kyseistä muutosvoimaa, eivätkö he pidä sitä tärkeänä, arvioivatko he sen suunnan ja vaikutusten olevan erilaisia kuin toimintaympäristön tarkastelu on antanut aihetta olettaa vai eikö kyseistä voimaa olekaan todellisuudessa olemassa ja toimintaympäristön muutosvoimien tarkastelua tulisi tarkistaa.

Vaikka markkinaosapuolten preferenssien ja tulevaisuuskuvien vertaaminen toimintaympäristön muutosvoimiin on hyvin mielenkiintoista, ei kaikkien tässä tutkimuksessa esille tulleiden tekijöiden vertaaminen ole kuitenkaan mahdollista, sillä tulevaisuuskuvien pohjana on käytetty rajoitettu määrä eri toimitilaominaisuuksia. Näin ollen markkinaosapuolten preferensseistä ja tulevaisuuskuvista voidaan hakea vahvistusta toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisille vaikutuksille ja laajentaa mahdollisten vaikutusten kenttää, mutta niiden perusteella ei voida analysoida kaikkia toimintaympäristön muutosvoimien tarkastelun yhteydessä esille tulleita mahdollisia vaikutuksia.

Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että markkinaosapuolten tulevaisuuskuvat ovat monin osin yhteneviä muutosvoimien ja niiden mahdollisten vaikutusten kanssa. Monet toimintaympäristön muutosvoimien vaikutuksista korostavat tulevaisuuden toimitilakiinteistön liikenneyhteyksien merkitystä. Tämä kehityssuuntaus on nähtävissä myös markkinaosapuolten tulevaisuuskuviissa. Toimintaympäristön muutosvoimien vaikutuksissa näkyy raideyhteyksien ja muun joukkoliikenteen merkityksen korostuminen tulevaisuudessa. Raideyhteydet korostuvat erityisesti markkinaosapuolten tulevaisuuskuviissa. Sekä toimintaympäristön muutosvoimien että markkinaosapuolten toimitilapreferenssien perusteella voidaan pitää mahdollisena, että julkisen liikenteen, etenkin raideliikenteen, merkitys voisi kasvaa tulevaisuudessa suhteessa henkilöautolla saavutettavuuteen. Vastaavasti myös henkilöautoyhteydet voivat olla edelleen tärkeitä myös tulevaisuudessa sekä tulevaisuuskuvien että toimintaympäristön muutosvoimien perusteella tarkasteltaessa.

Monet toimintaympäristön muutosvoimien vaikutuksista osoittavat niin toimitilarakennusten kuin sijaintialueen imagoiden olevan tulevaisuudessa tärkeitä toimitilaominaisuuksia. Tilantarjoajien näkemyksissä tärkeinä näyttäytyvät toimitilaominaisuudet toimitila-alueen luotettavuus, selkeä toimitilaprofiili ja menestyneet yritykset voidaan myös nähdä tekijöinä, jotka liittyvät vahvasti toimitilan sijaintialueen imagoon. Liiketilankäyttäjien näkemyksissä esiintyvä kauppakeskuksen liikekokoontalon merkitys on myös tekijä, joka voi vaikuttaa toimitilasta muodostuvaan imagoon. On mahdollista, että imago on tekijä, jonka merkitys korostuu tulevaisuudessa etenkin liiketilojen kohdalla. Imagon korostuminen voi olla toimistotilojen osalta vasta heräämässä oleva muutosvoima ja liiketilojen osalta jo voimakas muutosvoima. Sijaintialueeseen liittyvistä tekijöistä voidaan

markkinaosapuolten tulevaisuuskuvista mainita vielä alueen rauhallisuus ja turvallisuus, jotka saavat vastakaikua esimerkiksi muutosvoimaluokista ”turvallisuus” ja ”merkityshakuisuus”. Myös asuinalueiden merkitys näyttäytyy muutosvoimien perusteella tulevaisuuden toimitilalle tärkeänä ominaisuutena. Myös tämä näkemys on yhteneväinen markkinaosapuolten tulevaisuuskuvien kanssa.

Toimitilan joustavuus ja tekniset ominaisuudet ovat tärkeitä toimitilan tulevaisuuden ominaisuuksia markkinaosapuolten tulevaisuuskuvien perusteella. Myös monet toimintaympäristön muutosvoimista osoittavat nämä tekijät olennaisiksi tulevaisuuden toimitilaominaisuuksiksi. Esimerkiksi toimitilojen tietotekniset ominaisuudet näyttävät tärkeinä sekä tulevaisuuskuvissa että toimintaympäristön muutosvoimien vaikutuksina. Toimistotilankäyttäjien näkemyksissä esille tullut pohjaratkaisun toimivuus näyttää toimintaympäristössä esimerkiksi muutosvoimaluokan ”toiminnan optimointi” yhteydessä käsiteltäessä toimitilan asemaa liiketoimintaa tukevana resurssina. Samoin toimistotilankäyttäjien näkemykset tilan hinnan merkityksestä ovat yhteneviä muutosvoiman ”toimitilakustannusten leikkaus” yhteydessä ilmenevään tavoitteeseen minimoida ja kontrolloida syntyviä toimitilakustannuksia. Kotimaisten sijoittajien näkemyksissä voidaan nähdä heikko signaali lentokenttäyhteyksien ja asuinalueiden merkityksen mahdollisesta korostumisesta tulevaisuuden toimitilaominaisuutena. Myös toimintaympäristön muutosvoimat puhuvat kummankin tekijän merkityksen korostumisen puolesta. Tilantarjoajien vastauksissa yleisesti nähty heikko signaali toimitilan ympäristön rauhallisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden merkityksen korostumisesta tulevaisuudessa on vastaavasti yhtenevä toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisten vaikutusten kanssa.

Vaikka tulevaisuuskuvat ovat yhteneviä monin osin toimintaympäristön muutosvoimien mahdollisten vaikutusten kanssa, on muutosvoimien ja tulevaisuuskuvien välillä myös eroavaisuuksia. Eräs mielenkiintoinen eroavaisuus on esimerkiksi se, että muutosvoima ”toimintojen ulkoistaminen, erikoistuminen, verkottuminen ja klusteroituminen” osoittaa liiketoimintaa tukevien palvelujen olevan tärkeitä toimitilan tulevaisuuden ominaisuuksia, kun taas markkinaosapuolten näkemysten perusteella liiketoimintaa tukevat palvelut eivät sijoitu tärkeimpien tulevaisuusominaisuuksien joukkoon. Liiketoimintaa tukevien palvelujen merkityksen ei myöskään voida sanoa kasvavan tulevaisuudessa markkinaosapuolten näkemysten perusteella. On mahdollista, että liiketoimintaa tukevia palveluja ei nähdä tärkeiksi tulevaisuudessa siksi, että markkinaosapuolet pitävät itsestään selvytensä, että palveluja on saatavilla eikä niiden saatavuuteen tarvitse sen vuoksi kiinnittää erikseen huomiota. Toisaalta on myös mahdollista se, että markkinaosapuolet eivät yksinkertaisesti jostakin syystä koe liiketoimintaa tukevia palveluja tärkeinä tai he eivät osaa mieltää tarvitsevänsä niitä tulevaisuudessa.

Tulevaisuuden toimitilatoiveiden erityisyys

Myös aikaisemmissa, toimitilojen sen hetkistä sijoittumista ja houkuttelevuutta tutkineissa tutkimuksissa on tullut esille samankaltaisia tekijöitä kuin tämän tutkimuksen yhteydessä toimitilamarkkinaosapuolten toivomien tulevaisuuskuvien yhteydessä on nähty. Saavutettavuus ja näkyvyys ovat olleet monien tutkimusten mukaan olennainen toimitilakiinteistön ominaisuus (ks. esim. Brown 1999; Forgey, Goebel & Nixon 1995; Gregory et al. 2005; Ownbey, Davis & Sundel 1994; Simons 1992; Skogster 2006) Esimerkiksi kiinteistösijoittajia ovat houkuttelleet liikenneyhteyksien rinnalla myös pysäköintipaikkojen riittävyys. Hyvät liikenneyhteydet ja pysäköintipaikkojen riittävyys eivät ole aikaisemman tutkimuksen mukaan olleet kiinteistösijoittajien näkemyksen mukaan toimistorakennuksille yhtä tärkeitä kuin liikekiinteistöille, vaikka niiden merkitys myös toimistokohteille on arvioitu suureksi. (Tolvanen 2002, s. 79; vrt. Pittman & McIntosh 1992.) Ai-

kaisemmissa tutkimuksissa tärkeiksi toimitilojen sen hetkiseksi ominaisuuksiksi ovat osoittautuneet myös sijoittumisalueen ja toimitilarakennuksen imago (ks. esim. Gregory et al. 2005; Sing et al. 2006; Skogster 2006; Suomela 2006). Myös työvoimaan liittyvät asiat kuten työvoiman omaama koulutus- ja osaamistaso sekä asuinympäristön laatu on nähty toimitilojen sijoittumiseen aikaisemmin vaikuttavina tekijöinä (ks. esim. McBlaine & Vrkic 2006, s. 5). Myös toisten yritysten sijainti toimitilan lähistöllä, toimitilarakennuksessa toimivat muut vuokralaiset ja mahdollisuudet kasvokkain käytävään kanssakäymiseen on nähty positiivisina asioina (ks. esim. Ball et al. 1998, s. 94; Eppli & Shilling 1995; Mun & Hutchinson 1995; Mun & Yoshikawa 1993; Suomela 2006). Tämän lisäksi toimitiloissa käytetyt erilaiset suunnitteluratkaisut ovat olleet aikaisempien tutkimusten perusteella tärkeitä toimitilojen sen hetkistä houkuttelevuutta arvioitaessa (ks. esim. Oppewal & Timmermans 1999). Esimerkiksi kiinteistösjoiattajia ovat houkutelleet toimitilarakennuksen toimivuus, muunneltavuus ja hyvä tekninen varustelutaso. Erityisesti uudiskohteiden on arvioitu voivan tarjota nämä ominaisuudet varmasti. (Tolvanen 2002, s. 79.)

Tulevaisuuden houkutteleva toimitilakiinteistö

Kiinteistöjen luonne sekä yhdistää että erottaa eri toimitilamarkkinoiden osapuolia. Ensinnäkin markkinaosapuoleet ovat yhteen liitettyjä toisiinsa fyysisen kiinteistön kautta. Fyysinen kiinteistö on sama kiinteistö niin kiinteistön rakentaneelle rakentajalle, toimitilan vuokralaisille kuin kiinteistöön rahansa sijoittaneelle kiinteistösjoiattajallekin. Toisaalta suhde kiinteistöön on eri markkinaosapuolilla erilainen. Tämä erilainen suhtautuminen ja toimijoiden erilaiset motivaatiot voivat olla ristiriitaisia ja johtaa negatiivisiin tilanteisiin. Onko siis olemassa toimitilakiinteistöä, joka olisi houkutteleva ja toivottu kaikkien eri markkinaosapuolten mielestä? Kysymykseen ei ole helppo vastata, vaikka tarkoituksena olisi selvittää tämänhetkinen tilanne markkinaosapuolten nykyisten preferenssien pohjalta. Vielä vaikeampaa kysymykseen vastaaminen on tulevaisuuden osalta, mutta ehkä sitäkin tärkeämpää.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena ei ollut niinkään vertailla eri markkinaosapuolten näkemysten välisiä eroja. Tulevaisuuskuvien pohjana ollut lähtödata käsittelee eri toimitilaominaisuuksia tilantarjoajien ja tilankäyttäjien osalta. Tästä huolimatta voidaan yleisesti sanoa eri markkinaosapuolten tulevaisuuskuvien muistuttavan toisiaan monin osin. Tutkimustulosten valossa voidaan spekuloida sillä, että eri markkinaosapuolten käsitysten tulevaisuuden toivottavasta toimitilasta ei välttämättä tarvitse olla ristiriitainen osapuolten erilaisen aseman vuoksi. Tulevaisuudessa on ehkä mahdollista tavoitella kaikille yhteistä päämäärää eli tulevaisuuden houkuttelevaa toimitilaa. On kuitenkin syytä huomauttaa, että tutkimuksessa esitetyt markkinaosapuolten toivomat tulevaisuuskuvat ovat monin osin yhteneviä, mutta niistä löytyy myös eroavaisuuksia. Esimerkiksi kotimaisten sijoittajien voidaan huomata arvostavan yleisemmin lentokenttäyhteyksiä kuin ulkomaisten sijoittajien ja ulkomaisten sijoittajien arvostavan puolestaan yleisemmin Helsingin keskustan läheisyyttä kuin kotimaisten toimijoiden.

Tutkimus herättää myös tässä yhteydessä monia jatkotutkimuksen aiheita. Ensinnäkin olisi mielenkiintoista tutkia eri markkinaosapuolten tulevaisuuskuvia edelleen ja määrittää toivottujen tulevaisuuskuvien lisäksi epätoivottuja tulevaisuuskuvia sekä verrata syvällisesti eri osapuolten tulevaisuuskuvia keskenään. Toisaalta olisi mielenkiintoista tutkia lisää eri markkinaosapuoliryhmien näkemyksiä tulevaisuuteen vaikuttavista voimista ja tarkastella, miten markkinaosapuolten näkemykset toimitilamarkkinoihin tulevaisuudessa vaikuttavista muutosvoimista näkyvät niiden toimitilapreferensseissä. Tätä kautta päästäisiin lähestymään tulevaisuuden houkuttelevan toimitilakiinteistön todellista olemusta eli sitä, minkälaisia ominaisuuksia tulevaisuuden toimitilakiinteistön tulisi oma-

ta, jotta se olisi yhtenevä mahdollisimman monen markkinaosapuoliryhmän tavoitteiden kanssa. Lisäksi kiinnostava jatkotutkimuskohde olisi selvittää, kuinka hyvin toimitilamarkkinaosapuolten tällä hetkellä arvioimat tulevaisuuden toimilapreferenssit käyvät tulevaisuudessa toteen.

Kuten edellä viitattiin, ei ole välttämättä helppoa määrittää toimitilakohdetta, joka vastaisi jokaisen markkinaosapuolen sille asettamiin tavoitteisiin. Eri markkinaosapuolet eivät ole ryhmiensä sisälläkään homogeeninen joukko ja toiseksi tulee muistaa, että toimitilamarkkinoilla tapahtuvat päätökset ja toimet eivät välttämättä ole kylmän rationaalisia, onhan päätösten takana kuitenkin aina ihminen tai ihmisiä tunteidensa kanssa. Vaikka yritysten asenne kiinteistöä kohtaan olisi kuinka talousrationaalinen ja laskelmoiva tahansa, kiinteistöä koskevia päätöksiä ei silti tee yritys, vaan yrityksessä työskentelevät työntekijät. Tunteisiin perustuvien tavoitteiden esille kaivaminen ei välttämättä ole helppoa varsinkaan silloin, kun osapuolet itse eivät näitä tekijöitä tiedosta tai toisaalta ole halukkaita kertomaan. Koska tunteilla on toimitilamarkkinoilla tapahtuvassa päätöksenteossa oma asemansa, olisi jatkossa mielenkiintoista pyrkiä selvittämään näitä tunteisiin perustuvia toimitilataavoitteita tarkemmin. On nimittäin mahdollista, että eri toimitilaominaisuuksien suosion taustalla olevista todellisista syistä ei olla täysin tietoisia.

6.2 Tutkimuksen arviointi

Tulevaisuuden ennakoiminen ei ole helppoa. Tulevaisuuden muotoutumiseen vaikuttavat monet eri tekijät. Tulevaisuus on eri puolilla yhteiskuntaa tapahtuvan ajattelun, suunnittelun, päätöksenteon ja niitä seuraavien tekojen ja toisaalta niistä riippumattomien tiedostamattomienkin tekojen ja suoranaisten sattumien summa. Osa tulevaisuutta muovaavista prosesseista on rationaalisia, osa irratiionaalisia. (Mannermaa 1999, s. 18.) Tästä huolimatta tulevaisuuden ennakoimista ei ole pidetty mahdottomana tehtävänä. Tulevaisuuden ennakoimista helpottaa se, että monet tulevaisuuteen vaikuttavat tekijät voidaan tiedostaa jo nykyisyydessä (Hannula & Linturi 1998, s. 10). Tässä tutkimuksessa on pyritty tiedostamaan tekijöitä, jotka muokkaavat tulevaisuuden toimitilamarkkinoita. Tehtävä on ollut kokonaisuudessaan haastava.

Toimitilamarkkinoiden dynamiikka itsessään on monimutkainen ja vaikeasti enustettava ilmiö, koska sen kehitykseen vaikuttavat monet eri asiat ja tahot, kuten aiemmin on todettu. Eri osapuolilla on omat vaikutuksensa toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen omien päätöksensä ja toimintojensa kautta. Eri tahojen vaikutusmahdollisuudet ovat myös erilaiset. Toisaalta eri tahot myös kokevat kiinteistön eri tavoin asemastaan johtuen ja heillä on eriaisteiset mahdollisuudet vaikuttaa toimitilakiinteistöihin ja niiden tulevaisuuteen. Tapoja olla sidoksissa toimitilakiinteistöön on monenlaisia. Kiinteistöön voidaan sijoittaa rahaa epäsuorasti ja suorasti. Toimitiloihin liittyen voidaan tehdä erilaista liiketoimintaa. Toimitilakiinteistöjä voidaan ohjata erilaisilla määräyksillä ja säännöillä. Tiloissa voidaan toimia vuokralaisena tai siellä voidaan viime kädessä asioida kuluttajana tai työskennellä työntekijänä. Kiinteistöjen fyysisen luonteen vuoksi niillä on myös lukuisia muita sidosryhmiä, joita ne jollain tavalla koskettavat. Kamppisen mukaan tulevaisuudentutkimuksessa erityisen haasteellista on tunnistaa kaikki erilaiset vaikuttavat tahot ja heidän motivaationsa ja kyetä yhdistämään niistä jonkinlainen kokonaisuus. Tähän pyrittäessä on olennaista osata tiedostaa mahdollisimman monia tutkittavaan asiaan kuuluvia tekijöitä, jotta olisi mahdollista ymmärtää niitä eri vaihtoehtoja, joilla asiat voivat kehittyä. Kehitykseen vaikuttavat tekijät voivat olla luonteeltaan hyvin moninaisia niin fysikaalisia, biologisia, psykologisia, taloudellisia kuin sosiaalisiaakin. (Kamppinen et al. 2002, s. 24.) Seuraavaksi arvioidaan tutkimuksen onnistumista, tulosten luotettavuutta sekä

tulevaisuudentutkimuksen menetelmien soveltuvuutta toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden ennakoimiseen tämän tutkimuksen valossa.

Tulevaisuudentutkimuksen perimmäinen tarkoitus ei ole yrittää ennustaa yhtä ainoaa ja oikeaa tulevaisuutta. Se ei myöskään ole ollut tämän tutkimuksen tavoitteena. Mannermaan (1993, s. 23) mukaan sitä, vallitseeko esimerkiksi erilaisten tulevaisuuden kehitysvaihtoehtojen ja tulevaisuudenkuvien ja toisaalta ”tulevaisuuden todellisuuden” välillä korrespondenssi, ei voida edes periaatteellisesti analysoida siksi, ettei ”tulevaisuuden todellisuutta” ole nykyisyydessä olemassa. Tästä syystä myöskään tulevaisuudentutkimusten onnistumista ei voida arvioida sen perusteella, pystyttiinkö todellinen tulevaisuus ennustamaan vai ei. Näin ollen tehdyn ennusteen toteutuminen tai toteutumatta jääminen ei myöskään anna oikeaa kuvaa tutkimuksen tulosten luotettavuudesta. Jälkikäteen voidaan periaatteessa katsoa, toteutuiko ennustettu tulevaisuus, mutta kun otetaan huomioon ennusteiden vaikutus ihmisten käyttäytymiseen ja muuttuneen käytöksen vaikutukset lopputulokseen, on epävarmaa, voidaanko oikeastaan jälkikäteenkään pätevästi arvioida ennusteen oikeellisuutta.

Tulevaisuudentutkimusta ei voida siis arvioida onnistuneeksi sen perusteella, toteutuiko ennustettu tulevaisuus vai ei. Päinvastoin onnistuneena tulevaisuudentutkimuksena voidaan pitää ennustusta, joka ei koskaan toteutunut. Näin on esimerkiksi käynyt joidenkin ennusteiden kohdalla, jotka ovat ennustaneet ympäristön tilan huononevan. On mahdollista, että myös tässä tutkimuksessa esille tulleet tulevaisuuden kehitysvaihtoehdot tulevat kumoutumaan markkinaosapuolten toiminnan seurauksena heidän ryhtyessään aktiivisesti toimimaan esimerkiksi jotakin kehitysvaihtoehtoa vastaan tai jonkin kehitysvaihtoehdon puolesta. Aktiivisen toiminnan ohella markkinaosapuolten toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttava toiminta voi myös olla tiedostamatonta.

Koska tutkimuksen onnistumista ei voida arvioida tulosten toteutumisen perusteella, tulee tutkimuksen onnistumista pyrkiä arvioimaan muista lähtökohdista. Ensinnäkin tulevaisuutta koskevia väitteitä on mahdollista arvioida vertaamalla niitä nykyhetkestä saavutettuun tietoon. Tämä tarkoittaa, että tutkimuksen tulosten onnistumista arvioidaan analysoimalla sitä, osattiinko tutkimuksessa eri tekijöiden vaikutukset tutkittavan kohteen kehityskulkuun arvioida oikein eli näyttääkö nykyisistä muutosvoimista voivan seurata ennustettuja tulevaisuuden kehityskulkuja ja kuinka todennäköisiltä nämä kehityskulut näyttävät. (ks. Gordon 1989; Mannermaa 1993a, s. 23 & 32; Pantzar 1993, s. 86).

Tarkasteltaessa tutkimuksen luotettavuutta tulisi tulevaisuudentutkimuksen luonne huomioon ottaen tutkia etupäässä sitä, kuinka luotettavilta näyttävät ne johtopäätökset, joita tässä tutkimuksessa on saatavilla olleista lähteistä tehty. Toimintaympäristön muutosvoimien osalta tulee tällöin pohdittavaksi, voivatko työssä esitetyt toimitilamarkkinoiden muutosvoimat olla oikeasti olemassa ja mitä todisteita tästä on saatavilla. Tässä tutkimuksessa muutosvoimien etsiminen tapahtui toimintaympäristön muutosten tarkastelun avulla. Voidaan pitää hyvin uskottavana, että työssä esitetyt muutosvoimat ovat todella olemassa toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä. Toimintaympäristön muutosvoimien kartoittamiseksi suoritettu toimintaympäristön skannaus kohdistui ensinnäkin laajasti erilaisiin lähteisiin. Lähteitä oli lukumääräisesti paljon, ne olivat luonteeltaan erilaisia ja skannaus suoritettiin suhteellisen pitkän ajanjakson aikana. Skannaukseen sisällytettiin sekä koti- että ulkomaisia lähteitä, niin kirjallisia kuin henkilölähteitä, tieteellisiä, vapaamuotoisia ja kaupallisia lähteitä, eri markkinaosapuolten näkemyksiä, lähteitä eri aikakausilta ja myös julkisuusasteeltaan erilaisia lähteitä (osa lähteistä oli esimerkiksi internetissä kaikkien nähtävillä ja osa perustui kahdenkeskisiin keskusteluihin). Muutosvoimien havaitseminen ei ollut ainoastaan skannauksen tekijän harteille jätetty tehtävä, vaan siihen osallistuivat

myös monet muutkin tahot kuten toimitilamarkkinoiden eri markkinaosapuolet. Myös heiltä tiedusteltiin tulevaisuuden toimitilamarkkinoihin vaikuttavia voimia.

Toiseksi toimintaympäristöstä löydetty muutostoimien voimat ovat hyvin pitkälle yhteneviä muiden tulevaisuuden tutkimusten yhteydessä löydettyjen muutostoimien kanssa. Lisäksi muutostoimien vaikutuksineen ovat monin osin yhteneviä toimitilamarkkinaosapuolten toimitilapreferenssien kanssa. Kaikki edellä mainitut seikat huomioon ottaen toimintaympäristön muutosten tarkastelun voidaan luottaa löytäneen vähintään merkittävimmät ja yleisimmät toimitilamarkkinoilla vaikuttavat muutostoimien voimat. Toimintaympäristössä vallitsevat muutostoimien voimat ovat luonteeltaan kuitenkin erilaisia ja muutostoimien kartoittamiseen käytettyjä tietolähteitä oli rajattu määrä. Osa toimintaympäristön muutostoimista on luonteeltaan voimakkaita ja lähes kaikkien toimijoiden tiedostamia voimia ja siksi helppo havaita. Osa muutostoimista on puolestaan luonteeltaan piileviä voimia, joiden olemassa oloa ei välttämättä kukaan ollut vielä tiedostanut toimintaympäristön muutosten tarkastelun ajankohtana. Tämän vuoksi näitä muutostoimien tai niiden aiheuttamia vaikutuksia ei ollut välttämättä helppoa havaita. Edellä mainittu huomioon ottaen voidaan pitää hyvin luultavana, että jotakin muutostoimiin liittyvää tietoa on väistämättä jäänyt kartoituksen ulkopuolelle. Koska eri muutostoimien voimat ovat yhteyksissä toisiinsa, eri alojen muutostoimien voimat vaikuttavat toisiinsa ja tietoa toimintaympäristöstä syntyy jatkuvasti valtava määrä lisää, on luultavaa, ettei kaikkia toimintaympäristön muutostoimien voimia ole pystytty löytämään. Erityisesti vasta oraalla olevat muutostoimien voimat ja niiden mahdolliset kehityskulut ovat luonteeltaan muutostoimien voimia, jotka voinevat helposti jäädä toimintaympäristön muutosten tarkastelun yhteydessä huomaamatta. Toisaalta on hyvä tiedostaa myös se, että tässä työssä esitetyt oraalla olevat ilmiöt eli heikot signaalit eivät välttämättä toteudu voimakkaiksi toimitilamarkkinoiden kehityssuunniksi tulevaisuudessa. Näin ei työssä toisaalta edes yritetä väittää, vaan ainoastaan viitataan tällaisen mahdollisuuden olemassa oloon.

Muutostoimien toteutumisen todennäköisyyttä voidaan arvioida esimerkiksi sen perusteella, minkälaisia puoltavia ja vastustavia voimia kyseiset tekijät saavat toimintaympäristössä osakseen. Voidaan olettaa, että muutostoimien voima, jonka puolesta puhuvat monet eri tekijät, on näin ollen toteutumiseltaan todennäköisempi kuin muutostoimien voima, jota toimintaympäristössä vastustavat monet eri seikat. Tämän tutkimuksen ennalta asetettuna tarkoituksena ei ollut tutkia muutostoimien toteutumisen todennäköisyyttä matemaattisesti. Luvussa kolme toimintaympäristön muutostoimien esittelyn yhteydessä on kuitenkin kerrottu muutostoimien kehityksen kannalta tärkeistä tekijöistä. Tiettyjen tulevaisuudenkehitysvaihtoehtojen todennäköisyyttä voidaan arvioida myös sen perusteella, kuinka monen eri muutostoimien seurauksena niiden olisi mahdollista käydä toteen. Edellä tarkasteltiin yleisimpiä tulevaisuuspyörien paljastamia tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoja eli mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoille erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Myös luvussa viisi esitetyt toimitilamarkkinaosapuolten toimitilapreferenssejä voidaan käyttää hyväksi arvioitaessa eri tulevaisuuden kehitysvaihtoehtojen toteutumista. Voidaan esimerkiksi arvioida, että tekijä, jota muutostoimien voimat puoltavat ja joka on markkinaosapuolten tiedostama ja toivottu tulevaisuuden toimintalaominaisuus, on toteutumiseltaan todennäköisempi kuin tekijä, jota vastaan muutostoimien voimat puhuvat ja jota markkinaosapuolet eivät näe tärkeänä. Sen lisäksi, että tiedostetaan eri markkinaosapuolten tavoitteet, tulisi myös tietää niiden vaikutusmahdollisuudet toimintaympäristössä olevien muutostoimien kehityksen suuntaamiseksi. Voidaan esimerkiksi sanoa, että mikäli toimijan tavoite liittyy nimenomaan sellaisiin tekijöihin, jotka ovat paljon hänen omasta toiminnastaan riippuvaisia, voidaan pitää todennäköisenä, että nämä tavoitteet pyrkivät tulevaisuudessa täyttymään varmemmin kuin sellaiset tavoitteet, joiden täyttymisen to-

teuttamiseen toimijalla itsellään on hyvin rajalliset mahdollisuudet. Tämä on seikka, jota olisi jatkossa syytä tutkia lisää. Toisaalta on hyvä huomata, että jonkin muutosvoiman puolesta puhuvat monet eri tekijät eivät itsestään selvästi tarkoita, että muutosvoiman toteutumista voidaan pitää ehdottoman varmana. Tulevaisuudenkehitys voi olla arvaamatonta eikä kaikkea osata ennalta nähdä. On esimerkiksi mahdollista, että tiettyä muutosvoimaa tällä hetkellä puoltavat tekijät muuttavat tulevaisuudessa luonnettaan ja ryhtyvät toimimaan kyseistä kehitysuuntaa vastaan.

Edellä tarkasteltiin tutkimuksen tuloksena esiteltyjen muutosvoimien olemassaolon luotettavuutta. Muutosvoimien vaikutusten kohdalla luotettavuuden arviointi tarkoittaa puolestaan sitä, kuinka luotettavina esitetyt muutosvoimien vaikutuksia voidaan pitää. Tällöin toisin sanoen arvioidaan, voidaanko pitää mahdollisena nykyhetken tietämyksen perusteella, että muutosvoimista voisi aiheutua esitetyt vaikutukset tulevaisuuden toimitilamarkkinoille. Tutkimuksessa muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia tutkittiin tulevaisuuspyörän avulla. Mahdollisilla vaikutuksilla tarkoitettiin sitä, että jonkin vaikutuksen toteutumista voitiin yksinkertaisesti pitää mahdollisena eikä jostakin syystä täysin mahdottomana. Kaikkia luvussa neljä esitetyt muutosvoimien vaikutuksia pidettiin siis tämän tutkimuksen tiimoilta mahdollisina tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoina. Tutkimuksen yhteydessä tuli myös esille sellaisia vaikutuksia, joiden toteutumisen arvioitiin olevan mahdotonta. Tässä yhteydessä on voinut käydä niin, että nykyisen tietämyksen valossa joitakin muutosvoimia ja niiden vaikutuksia erehdyttiin pitämään mahdottomina, vaikka ne tulevaisuudessa tulevatkin olemaan täysin mahdollisia (vrt. esimerkiksi tekninen kehitys). Tämä on tulevaisuudentutkimukseen liittyvä haaste, jota ei voitane kokonaan poistaa, sillä nykyhetkessä ei voida omata täydellistä tietämystä tulevaisuudessa odottavista mahdollisuuksista. Toisaalta on tietenkin mahdollista myös se, että jotakin todellisuudessa mahdotonta kehitysvaihtoehtoa on erehdytty tutkimuksessa pitämään mahdollisena. Tämän vuoksi mahdollisten vaikutusten esittämisen yhteydessä mahdollista vaikutusta on pyritty lyhyesti perustelemaan.

Näyttää epätodennäköiseltä, että kaikkia mahdollisia muutosvoimien vaikutuksia olisi osattu huomioida tulevaisuuspyörän avulla. On luultavaa, että myös tässä yhteydessä toimintaympäristön muutosvoimien selkeät vaikutukset pystyttiin havaitsemaan helpommin kuin vasta oraalla olevat kehityssuunnat. Esimerkiksi nykyisyyden projektioita voidaan pitää selkeinä vaikutuksina, kun taas täysin uudenlaisia vaikutuksia on vastaavasti vaikeampi keksiä. Periaatteessa lisäämällä toimintaympäristön muutosvoimien tarkasteluun käytettyjä tietolähteitä ja tulevaisuuspyörään osallistuvien henkilöiden lukumäärää voitaisiin jatkossa pyrkiä lisäämään todennäköisyyttä sille, että mahdollisimman moni muutosvoimien vaikutuksista tulisi löydettyä. Myös muutosvoimien arvioitujen vaikutusten toteutumisen mahdollisuutta ja todennäköisyyttä voitaisiin perustella liittämällä tutkimukseen kyseistä asiaa selvittäneitä tutkimustuloksia ja teorioita. Eri alojen asiantuntijoita voitaisiin käyttää eri muutosvoimien mahdollisten vaikutusten arvioimisessa. Toisaalta jotakin jää todennäköisesti aina huomaamatta lähdemäärien kasvattamisesta huolimatta. Käytännössä tilanne lienee aina kuitenkin se, että työmäärän ja tulosten laadun välille on löydettävä jonkinlainen tasapaino. Tämän tutkimuksen osalta voidaan todeta, että tehty toimintaympäristön kartoitus lähteineen sekä tulevaisuuspyörä paljastivat monia muutosvoimia ja mahdollisina pidettäviä muutosvoimien vaikutuksia ja tästä näkökulmasta katsottuna tutkimusta voidaan pitää onnistuneena.

Kolmas tutkimuksen luotettavuutta käsittelevä näkökulma liittyy siihen, kuinka luotettavia ovat toimitilamarkkinaosapuolten preferensseistä esitetyt näkemykset. Niiden kartoittamiseksi selvitettiin eri markkinaosapuolten näkemyksiä (ks. luku 2.3.4). Tämä tutkimus ei pyri olemaan kvantitatiivinen tutkimus, joten

markkinaosapuolten näkemysten jakautumisen esittämisen yhteydessä ei ole otettu kantaa esimerkiksi siihen, kuinka tilastollisesti merkitsevinä saatuja tuloksia ja eroja eri näkemysten välillä voidaan pitää. Tätä ei ole nähty sinänsä olennaiseksi, sillä tulevaisuudentutkimuksen käsitysten mukaisesti myös tämän tutkimuksen yhteydessä on uskottu, että myös pienet, tilastollisessa mielessä ei merkittävät asiat, voivat olla mielenkiintoisia vastaavalla tavalla kuin jotkin voimakkaasti ilmenevät ja yleisesti omaksutut markkinaosapuolten näkemykset. Toisin sanoen jo se, että vain yksi toimija uskoo jonkun tekijän olevan tulevaisuudessa merkittävä, tekee tästä tekijästä tulevaisuudentutkimuksen kannalta mielenkiintoisen ja tärkeän, vaikka se tilastollisessa mielessä olisikin vastauksia kokonaisuudessa tarkasteltaessa vain vähäpätöinen ja merkityksetön seikka. Harvinaiset näkemykset voivat olla merkittäviä heikkoja signaaleja ja tulevaisuuden kehityksen kannalta erittäin mielenkiintoisia seikkoja. Preferenssien kartoittamisen yhteydessä mielenkiintoisimpia voivat taten olla ne tekijät, jotka on mainittu käytetyissä lähteissä vain harvoin tai ei ollenkaan. Näkemysten tilastollinen merkitsevyys ei ole olennaista myöskään siksi, että tutkimuksen tarkoituksena ei ole väittää ja yleistää, että esitetyt näkemykset olisivat yleisesti kaikkien toimitalamarkkinoilla toimivien markkinaosapuolten näkemyksiä. Niiden analysoinnissa on pikemminkin tarkoituksena tutkia juuri näiden tutkimukseen osallistuneiden yksilöiden näkemyksiä itsessään ottamatta sen yleisemmin kantaa, mikä tämän ryhmän näkemysten suhde on muihin markkinoilla toimiviin tahoihin verrattuna.

Tärkeämpää kuin tutkimukseen osallistuneiden markkinaosapuolten lukumäärä on tutkimustulosten luotettavuuden kannalta loppujen lopuksi ehkä se, että tutkimukseen saatiin sisällytettyä niin monen eri markkinaosapuoliryhmän näkemyksiä. Tutkimuksen tulokset eivät toisin sanoen perustu vain yhden markkinaosapuoliryhmän kuten esimerkiksi liiketilankäyttäjien näkemykseen, vaan tutkimusta varten on kartoitettu usean eri markkinoilla toimivan tahon näkemys tutkittavasta aiheesta. Tämä näkemysten monipuolisuus on omiaan edesauttamaan saatujen tulosten luotettavuutta siitä näkökulmasta katsottuna, että tällä tavoin on voitu muodostaa mahdollisimman monipuolinen kuva vallitsevasta tilanteesta ja markkinoilla ilmenevistä mielipiteistä. Myös todellisuudessa markkinoiden kehitys on seurausta usean eri markkinoilla toimivan tahon toimista ja preferensseistä.

Edellä esitetty huomioon ottaen, voidaan tutkimuksessa esitettyjä toimitilamarkkinaosapuolten toimitilapreferenssejä pitää luotettavina. On kuitenkin syytä huomata, että kysely- ja haastattelututkimuksissa vastaajat eivät aina ole välttämättä ehdottoman rehellisiä. Päätöksenteon taustalla voi piillä todellisuudessa monia erilaisia tunnesyitä, eivätkä toimijat ole välttämättä halukkaita ilmaisemaan käyttäytymisensä todellisia vaikuttimia tai eivät mahdollisesti ole niistä edes itse tietoisia. Esimerkiksi täysin tunnepitoisesti tehtyjä päätöksiä voidaan julkisesti perustella näennäisillä, jälkikäteen keksityillä järkisyillä. (vrt. Jokinen 2005.) Tämä ei sinällään ole ihmisten toiminnassa poikkeuksellista, vaan pikemminkin luonnollista. Psykologi Ap Dijksterhuisin mukaan ihmisten tekemät päätökset ovat nimenomaan aina tunnepohjaisia eikä taten täysin järkipäisiä päätöksiä ole olemassakaan. Ainoastaan asioiden puntaroinnin voidaan sanoa olevan järkipäistä, päätöksenteon ei. (Willenbrock 2009, s. 30–31.) Toisaalta myös väärinkäsitykset ovat mahdollisia. Markkinaosapuolten näkemyksiä ei välttämättä ole ymmärretty tutkimuksessa oikein. Markkinaosapuolten näkemykset voivat tuntua irrationaalisilta perustuessaan päätöksentekijän henkilökohtaisiin tunteisiin. Toiminnan takana piileviä konkreettisia syitä voi olla vaikea löytää ja nimetä, mikä vaikeuttaa tulkitsemista ja tulevaisuuden käyttäytymisen ennakoimista. Toisaalta toimijat voivat myös muuttaa ominaisuuksiaan tavalla, jota ei ole osattu etukäteen ennustaa. Esimerkiksi toimijan uskomukset ja intressit voivat muuttua ajan kuluessa. (Kamppinen et al. 2002, s. 33.)

Kiinteistöihin liitetään helposti vahvoja tunteita. Tämä voi johtua ehkä siitä, että kiinteistöt ovat näkyvä, konkreettinen ja pitkäikäinen elementti, jonka luonnetta muovaa myös niissä harjoitettu toiminta. Esimerkiksi sijoitusmuotona kiinteistöt nähdään ainutlaatuisina niihin liittyvän tunnesidonnaisuuden vuoksi. Sijoituksia voivat ohjata taloudellisten näkökulmien lisäksi myös erilaiset, rahassa mittaamattomat arvot ja tavoitteet. Esimerkiksi jonkun tietyn kiinteistön omistaminen tuo omistajalleen arvostusta ja toivottua imagoa ympäristössään (Kotimaiset sijoittajat 2008). Toimitilamarkkinoilla tehdyt päätökset eivät siis itsestään selvästi ole olleet rationaalisia menneisyydessä, eivätkä ne ole sitä välttämättä tulevaisuudessakaan. Mannermaan (2004, s. 66) mukaan tulevaisuus voi hetkellisesti olla myös turvallisia trendejä, mutta useimmiten se pitää sisällään täysin yllättäviä ilmiöitä. Nämä yllättävät ilmiöt ovat hänen mukaansa peräisin ihmisistä, jotka toimivat usein irrationaalisesti, hulvattomasti tai hirvittävästi. Tämä seikka on syytä ottaa huomioon myös tämän tutkimuksen tuloksia arvioitaessa. Tutkimuksessa esitetyt markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilapreferenssit voivat tulevaisuudessa toteutuessaan poiketa merkittävästi niistä preferensseistä, jotka he uskovat tällä hetkellä toimintaansa tulevaisuudessa määräävän ja joita tämän tutkimuksen perusteella voidaan muutoin pitää todennäköisenä. Toisaalta markkinaosapuolten näkemykset toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttavista muutosvoimista voivat myös ajan kuluessa muuttua.

Tulevaisuudentutkimuksen harjoittamiselle voidaan määritellä erilaisia tarkoituksia ja päämääriä. Luvussa 2.1.2 kuvattiin erilaisia tulevaisuuden tutkimukselle asetettuja tavoitteita. Tulevaisuudentutkimuksen onnistumista voidaan arvioida myös sen perusteella, toteutuivatko sille asetetut päämäärät. Jos esimerkiksi tulevaisuudentutkimuksen tarkoituksena oli nimenomaan vaikuttaa tiettyjen tahojen toimintaan, voidaan tutkimuksen onnistumisen seuraamiseksi tarkastella, muuttivatko toimijat todella käyttäytymistään (ks. Gordon 1989; Mannermaa 1993a, s. 21.) Esimerkiksi ympäristöennusteiden on voitu sanoa olleen onnistuneita silloin, kun ne ovat saaneet ihmiset toimimaan halutunlaisen tulevaisuuden saavuttamiseksi, eikä suinkaan silloin, kun ne ovat osuneet ennustuksissaan oikeaan (vrt. Meadows 1972). Näin ollen myös tutkimustulosten vaikuttavuuden ja kiinnostavuuden voidaan sanoa määräävän tulevaisuudentutkimuksen onnistumista (ks. Mannermaa 1993a, s. 30; Pantzar 1993, s. 86).

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli lisätä toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen liittyvää tietämystä. Tästä näkökulmasta katsottuna tutkimuksen voidaan arvioida onnistuneen, sillä tutkimus kartoittaa toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden tekijöitä muutosvoimien, niiden mahdollisten vaikutusten ja markkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveiden valossa. Arvioitaessa tutkimuksen onnistumista vaikuttavuuden ja kiinnostavuuden perusteella, tulee ensin määrittää kenen näkökulmasta katsottuna asiaa tarkastellaan. Mannermaa (1993, s. 30) on esittänyt taulukon, jonka perusteella voidaan arvioida tulevaisuudentutkimusta sen perusteltavuuden ja vaikuttavuuden suhteen. Kaikkein arvokkaimmaksi tilanteeksi tulevaisuudentutkimukselle nähdään sekä vaikuttavuuden että perusteltavuuden suuruus. (ks. taulukko 22.) Tämän tutkimuksen tulokset eivät ehkä sellaisenaan ole merkittävän vaikuttavia. Ne eivät esimerkiksi kerro selkeää ratkaisua johonkin universaaliin ja elintärkeään ongelmaan. Tutkimuksen tuloksien vaikuttavuus ja arvo voi kuitenkin määräytyä välillisesti suureksi. Esimerkiksi toimitilamarkkinoiden toimijat voivat tämän tutkimuksen innoittamana kiinnittää jatkossa entistä tarkempaa huomiota tulevaisuuteen vaikuttaviin tekijöihin ja täten tehdä onnistuneita päätöksiä. Tutkimuksen vaikuttavuutta voitaisiin pitää suurena, jos sen innoittamana monet toimitilamarkkinoiden toimijat ryhtyisivät ennakoimaan tulevaisuutta ja tämän seurauksena eri toimijaosapuolten tavoitteet täyttyisivät nykyistä paremmin tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla ja toimitilakiinteistöt säilyttäisivät houkuttelevuutensa tulevaisuudessa nykyistä paremmin.

Taulukko 22: Tulevaisuudentutkimuksen perusteltavuus ja vaikuttavuus (Mannermaa 1993a, s. 30.)

	Tulevaisuudentutkimuksen perusteltavuus	
Tulevaisuudentutkimuksen vaikuttavuus	Pieni	Suuri
Pieni	1	2
Suuri	3	4

Tulevaisuudentutkimukselle on myös asetettu monia erilaisia kriteereitä. Jarva (1993, s. 250) on nähnyt ymmärrettävyyden ennen kaikkea tulevaisuudentutkimukselle tärkeänä pyrkimyksenä. Tämä tarkoittaa sitä, että myös muiden kuin tutkijoiden tulisi pystyä ymmärtämään, mitä saadut tulokset käytännössä tarkoittavat. Jarvan mukaan ymmärrettävyyteen pyrkiminen saattaa aiheuttaa sen, että tulevaisuudentutkimuksen tieteellinen täsmällisyys voi hieman hioutua, mutta toisaalta positiivisena seurauksena saavutetaan enemmän tutkimuksen vaikuttavuudessa. Tämän tutkimuksen hyvänä puolena voidaan pitää sen ymmärrettävyyttä. Ensinnäkin toimintaympäristöstä esitellyt muutosvoimat ovat monille jo entuudestaan tuttuja joistakin muista yhteyksistä, joten niiden omaksuminen sinällään ei ole vaikeaa. Toisaalta muutosvoimien mahdollisten vaikutusten etsimiseen käytetty menetelmä, tulevaisuuspyörä, on luonteeltaan hyvin havainnollinen esitys. Se auttaa myös visuaalisesti hahmottamaan eri tekijöiden välisiä suhteita toisiinsa. Tutkimuksen esitystapa ja tulevaisuuden kehitysvaihtoehdot ovat myös luonteeltaan pikemminkin laaja-alaisia kuin syväluotaavia, joten niiden ymmärtäminen on helppoa myös henkilöille, jotka eivät tunne toimitilamarkkinoita kovin syvällisesti.

Tässä tutkimuksessa rajauduttiin tarkastelemaan toimitilamarkkinoiden muutosvoimia ja niiden mahdollisia vaikutuksia erityisesti pääkaupunkiseudulla. Monet toimintaympäristön muutosvoimista ovat voimakkaita ja näkyvät yhteiskunnassa laaja-alaisesti monessa eri yhteydessä. Näin ollen monet muutosvoimista voivat olla luonteeltaan sellaisia, että ne vaikuttavat myös muussa maantieteellisessä sijainnissa. Toisaalta tutkimuksessa esitellyt muutosvoimat voivat olla olennaisia myös jonkin muun kiinteistömarkkinoiden osa-alueen tulevaisuuden kehitystä tarkasteltaessa. Jotkin esitellyistä muutosvoimista voivat kuulua olennaisena osana myös esimerkiksi asuntomarkkinoiden toimintaympäristöön.

Tässä tutkimuksessa käytettiin hyväksi eri toimitilamarkkinaosapuolten näkemyksiä niin tulevaisuuteen vaikuttavista muutosvoimista kuin toimitilapreferensseistäkin. Näkemyksiä ei voida yleistää, vaan ne tulee nähdä case-tarkasteluna, jossa on nimenomaisesti tutkittu tietyn yksittäisen ryhmän näkemyksiä. Jatko-tutkimuksena olisi mielenkiintoista laajentaa tutkimusta tarkastelemalla tulevaisuuden toimitilapreferenssien yleistettävyyttä niin kotimaassa kuin globaalilla tasollakin.

6.3 Tutkimusmenetelmien arviointi

Tässä tutkimuksessa on käytetty tulevaisuudentutkimuksen piiriin kuuluvia tutkimusmenetelmiä: toimintaympäristön muutosvoimien tarkastelua (environmental scanning), tulevaisuuspyörää (future wheel) ja tulevaisuuskuvia (images of future). Toimitilamarkkinoiden toimintaympäristössä vallitsevien muutosvoimien kartoittaminen ja muutosvoimien vaikutusmahdollisuuksien selvittäminen sekä toimitilamarkkinaosapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveiden kuvaaminen on tämän tutkimuksen valossa mahdollista edellä mainittuja tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä apuna käyttäen.

Tulevaisuudentutkimuksen menetelmät ovat luonnollisesti luoneet omat raamin-
sa tutkimuksen suorittamiselle. Käytettyjen tutkimusmenetelmien luonteesta ja
niiden soveltamisesta on kerrottu tarkemmin luvussa kaksi kunkin tutkimusme-
netelmän kuvaamisen yhteydessä. Huomionarvoisin tulevaisuudentutkimuksen
menetelmiin liittyvä seikka on sen tiedostaminen, että tässä tutkimuksessa, kuten
ei tulevaisuudentutkimuksissa yleensä, yritetään antaa yhtä ainoaa, oikeaa ja
ehdotonta tulevaisuuden ennustetta. Tutkimuksessa on pikemminkin tarkoituk-
sena etsiä ja kuvata niitä tekijöitä, jotka voivat tulevaisuuden muotoutumiseen
vaikuttaa, ja arvioida sitä, kuinka näiden tekijöiden aiheuttamat vaikutukset voi-
vat tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla erityisesti pääkaupunkiseudulla näyttä-
ytyä. Yhden oikean tuloksen esittämisen sijaan keskitytään siis antamaan useita,
erilaisia mahdollisia tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoja.

Toimintaympäristön muutosten tarkastelu

Toimintaympäristön muutosvoimien tarkastelu kykeni paljastamaan toimin-
taympäristöstä erilaisia muutosvoimia. Muutosvoimat ovat luonteeltaan niin
merkittäviä megatrendejä kuin myös voimaltaan vielä kyseenalaisia, heikkoja
signaaleita. Eriasteisten viitteiden löytyminen toivottujen tulevaisuuskuvi-
en eli markkinaosapuolten toimitiloihin liittyvien preferenssien sekä löydettyjen muu-
tosvoimien ja niiden arvioitujen vaikutusten välillä voidaan pitää yhtenä osoituk-
sena käytettyjen menetelmien kyvystä paljastaa toimitilamarkkinaosapuolten
kannalta olennaisia muutosvoimia. Toisaalta eroavaisuuden muutosvoimien ja
markkinaosapuolten preferenssien välillä voidaan nähdä osoituksena siitä, että
toimintaympäristössä vallitsevia muutosvoimia tulisi tarkastella nykyistä ahke-
rammin, sillä kaikkia muutosvoimien aiheuttamia paineita ei toimitilamarkkina-
osapuolten keskuudessa ole välttämättä vielä tiedostettu ja liitetty oman toimin-
nan kannalta tärkeisiin tekijöihin.

Tässä tutkimuksessa toimintaympäristön muutosten tarkastelu perustui eri tietolä-
hteiden tarkasteluun ja niistä saadun informaation luokitteluun ja analysointiin.
Tutkimuksessa päädyttiin alun perin käyttämään tietolähteitä laajasti ja
poikkitieteellisesti, koska sitä on yleisesti pidetty tulevaisuudentutkimuksen pii-
rissä suosittelavana. On mahdollista, että tällä tavalla toimimalla onnistuttin tek-
emään sellaisia huomioita, joita ei olisi ollut mahdollista tehdä rajoittamalla
vain toimitilamarkkinoiden omiin tietolähteisiin. Tietolähteiden kartoituksen
edetessä huomattiin, että toimitilamarkkinoihin mahdollisesti vaikuttavia tekijöi-
tä pystyttiin löytämään hyvin monista eri tietolähteistä hyvin monilta eri aloilta.
Jälkeenpäin tarkasteltuna voidaan arvostella, että osa toimintaympäristön muu-
tosten tarkasteluun käytetyistä tietolähteistä voi tuntua kaukaiselta toimitila-
markkinoiden kannalta. On mahdollista, että samat havainnot olisi ollut löydet-
täväissä myös pelkästään toimitilamarkkinoiden oman alan tietolähteitä tarkaste-
lemalla tai muutoin rajaamalla käytettyjä tietolähteitä kaapea-alaisemmin kuin
tutkimuksessa oli tehty.

Koska tutkimuksessa haluttiin lähtökohtaisesti etsiä tietoa laajasti, hyväksyttiin
tietolähteiksi eri alojen ohella tietolähteitä pitkältä aikaväliltä. Kartoituksen ede-
tessä kuitenkin huomattiin, että keskittymällä vain muutaman vuoden takaisiin
tietolähteisiin, olisi saavutettu jo niin paljon toimitilamarkkinoihin liittyvää tie-
toa, ettei kaikkea tietoa olisi pystytty käymään läpi. Myös tarkastelemalla pelkäs-
tään toimitilamarkkinoiden omia tietolähteitä olisi saavutettu niin paljon tietoa,
että sen kaiken hallinta ja analysointi olisi ollut mahdotonta. Jatkossa ratkaista-
vaksi jääkin ongelma siitä, kuinka pitkältä ajanjaksolta tietoa on kulloinkin järke-
vää kerätä ja toisaalta, kuinka syvälle ja perusteellisesti kunkin ajanjakson sisäl-
tämiin tietoihin on mahdollista paneutua.

Tässä tutkimuksessa toimintaympäristön muutosten tarkastelu tapahtui useamman vuoden aikana. Tämän seurauksena jotkin havainnot, jotka näyttäytyivät toimintaympäristössä tuoreina ilmiöinä toimintaympäristön muutosten tarkastelua suoritettaessa, ovat nyt tutkimustulosten kirjaamisen aikoihin luonteeltaan aiempaa vahvempia ja toisaalta yleisemmin tiedostettuja. Osa toimintaympäristön muutosten tarkasteluun käytetyistä tietolähteistä on vanhentunut osittain myös siksi, että jatkuvasti on tuotettu valtavasti uutta tietoa korvaamaan ja päivittämään vanhoja tietoja. Periaatteessa toimintaympäristön muutosten tarkastelun ei voida sanoa tämän vuoksi olevan koskaan täysin valmis. Toimintaympäristöön ilmestyy koko ajan uusia ilmiöitä ja niiden havaitsemismahdollisuuksia sitä mukaa kuin niitä on havaittu ja analysoitu. Näin ollen toimintaympäristö muutosvoimien on ikään kuin aina tarkastelijaansa edellä. Tämä seikka ei kuitenkaan osoita sitä, että toimintaympäristön muutosvoimien tarkastelu olisi missään määrin turhaa, vaan päinvastoin se on selkeä todistus siitä, kuinka tärkeää muutosvoimien etsiminen ja analysointi on.

lhanteellisimpana voidaan pitää tilannetta, jossa muutosvoimien tarkastelu on jatkuvaa ja sitä jatketaan ikuisesti. Käytännössä toimintaympäristöä voidaan pyrkiä tarkastelemaan siinä laajuudessa, jossa pystytään muodostamaan jonkinlainen käsitys toimintaympäristössä vallitsevista muutosvoimista ja analysoimaan niiden mahdollisia vaikutuksia. Tämän jälkeen toimintaympäristöstä löydettyjen muutosvoimien kehitystä voidaan pyrkiä seuraamaan ja edelleen etsimään toimintaympäristöstä uusia, mahdollisia muutosvoimia. Tässä tutkimuksessa muutosvoimien tarkastelua jatkettiin käytännössä niin kauan, että löydetty muutosvoimat alkoivat tietyssä määrin toistaa itseään. Kuten sanottu, toimintaympäristössä piilevistä, kaikista muutosvoimista ei voida todennäköisesti olla koskaan täysin tietoisia, mutta jossain vaiheessa tietolähteiden skannaamista tehdyt havainnot alkavat muistuttaa toisiaan ja uusia havaintoja voidaan tehdä aiempaa vähemmän. Tämä voi olla hyvä merkki pysähtyä analysoimaan siihen mennessä löydettyä aineistoa.

Yleisesti ottaen toimintaympäristön muutosten tarkastelun voidaan sanoa olevan menetelmänä suhteellisen suuritoinen ja aikaa vievä. Sen suorittaminen vaatii kohtalaisen määrän resursseja. Tämä voi vähentää menetelmän houkuttelevuutta. On kuitenkin hyvä huomata, että vaikka tehtävä vaatii tietyn määrän resursseja, on siitä kuitenkin saatavissa paljon toimintaympäristöä käsittelevää tietoa, jota voidaan hyödyntää monella eri tavalla, monissa eri yhteyksissä. Toisaalta on myös niin, että toimintaympäristön muutosten tarkastelu vaatii ensimmäisellä suorituskerralla paljon työtä, mutta tämän jälkeen tietoa toimintaympäristön muutosvoimista voidaan päivittää suhteellisen helposti ja keskittyä esimerkiksi vain epävarmoina tai erityisen mielenkiintoisina pidettyjen voimien seuraamiseen ja mahdollisten vaikutusten analysointiin. Tällä tavoin voidaan pyrkiä olemaan jatkuvasti ajan tasalla toimintaympäristössä vaikuttavista muutosvoimista ja niiden mahdollisista seuraamuksista ja jopa ennakoita niitä.

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia tilatyypinä toimitiloja. Tutkimuksen kuluessa kuitenkin esitettiin näkemys, että tutkimuksessa olisi pitänyt keskittyä joko liiketäi toimistotiloihin, koska niiden tarkasteleminen yhdessä olisi vaikeaa niiden erilaisen luonteen johdosta. On totta, että liiketilat ja toimistotilat ovat luonteeltaan monilta osin erilaisia. Toisaalta ne ovat monilta osin luonteeltaan myös yhteneviä. Niin toimisto- kuin liiketilatkin ovat tilaa käyttävän yrityksen liiketoiminnan suorittamispaikkana olennaisina. Suhteessa asuntoihin liiketilat ja toimistotilat muistuttavat toisiaan hyvinkin paljon.

Muutosvoimia ja niiden mahdollisia vaikutuksia tarkasteltaessa huomattiin joidenkin muutosvoimien kohdistuvan erityisesti jompaankumpaan tilatyypin. Toisaalta osa muutosvoimista voitiin nähdä yleisesti toimitilamarkkinoita kosket-

tavina tilatyypistä riippumatta. Tämän ei kuitenkaan koettu olevan kovin ongelmallista, sillä muutosvoiman ja sen vaikutusten kuvaamisen yhteydessä voitiin kertoa muutosvoiman ilmenemisestä kulloinkin kyseessä olevassa tilatyypissä. Toimitilamarkkinaosapuolten toimitilapreferenssien yhteydessä jako toimisto- ja liiketiloihin muodostui luonnollisesti siten, että toimistotilankäyttäjät arvioivat toimistotiloja ja liiketilankäyttäjät liiketiloja. Sen sijaan kiinteistösjoiittajien, rakentajien, kiinteistökehittäjien ja kunnan viranomaisten näkemykset käsittelevät yleisesti toimitiloista sekä liike- että toimistotiloja. Pääsääntöisesti vastaajat eivät pitäneet tätä ongelmallisena. On kuitenkin syytä huomata, että markkinaosapuolet ovat voineet vastatessaan ajatella voimakkaammin jompaakumpaa tilatyyppeä. Mielenkiintoista kyllä haastattelujen yhteydessä kävi kuitenkin ilmi, että vastaajat perustelivat samojen ominaisuuksien olevan tärkeitä eri tilatyypeille. Jotkin markkinaosapuolet nimesivät esimerkiksi joukkoliikenneyhteyksien olevan erityisen tärkeitä nimenomaan liiketilojen kohdalta, kun taas toiset vastaajista painottivat saman ominaisuuden tärkeyttä nimenomaan toimistotilaa arvioidessaan.

Tulevaisuuspyörä

Tulevaisuuspyörän avulla tutkimuksessa kartoitettiin toimintaympäristöstä löydettyjen muutosvoimien mahdollisia vaikutuksia tulevaisuuden toimitilamarkkinoille erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tulevaisuuspyörä auttoi myös jäsentämään eri ilmiöiden ja vaikutusten välisiä suhteita. Tulevaisuuspyörän antamat tulokset tulee nähdä pikemminkin esimerkin omaisina ja ajatuksia herättävänä kuin kattavana listauksena kaikista mahdollisista tulevaisuuden vaikutuksista. Tulevaisuuspyörän käytön hyvänä puolena voidaan pitää sen havainnollisuutta. Tulevaisuuspyörä haastaa käyttäjänsä todella miettimään eri muutosvoimien ja niiden vaikutusten välisiä suhteita. Lähtökohtaisesti tarkastellen tulevaisuuspyörän käyttö on yksinkertaista. Tässä tutkimuksessa kuitenkin törmättiin ensinnäkin siihen, että aina ei ollut yksioikoista päätystä, mikä todella oli se muutosvoima, jota tulevaisuuspyörällä tulisi tarkastella muutosvoimien ollessa ajoittain voimakkaasti toisiinsa liittyneitä ja toisistaan seuraavia.

Toiseksi tutkimuksessa huomattiin haasteelliseksi myös sen arviointi, missä vaiheessa muutosvoimasta oli arvioitu tarpeeksi erilaisia mahdollisia vaikutuksia. Jotkin muutosvoimat tuntuivat voivat johtaa lopulta joko samaan lopputulokseen tai täysin vastakkaiseen lopputulokseen. Tässä tutkimuksessa vaikutuksia kirjattiin ylös yksinkertaisesti niin paljon kuin niitä tulevaisuudenpyörää tehtäessä pystyttiin löytämään. Jälkeenpäin vaikutuksia on todennäköisesti mahdollista löytää paljon lisää. Kaiken kaikkiaan tulevaisuuspyörää voidaan kuitenkin pitää menetelmänä hyvin soveltuvana myös yritysmaailmaan haluttaessa nopeasti ja helposti analysoida oman toiminnan kannalta tärkeiden tekijöiden mahdollisia tulevaisuuden vaikutuksia. Vaikka tulevaisuuspyörän avulla ei sen tehoketkellä pystyttäisikään ennakoimaan olennaisia tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoja, voi se kuitenkin toimia kimmokkeena, joka haastaa toimijoita ennakoimaan tulevaisuutta ja tulevaisuuteen vaikuttavien voimien mahdollisia vaikutuksia aiempaa enemmän.

Koska toimitilamarkkinoiden dynamiikka on itsessään hyvin monimutkainen ilmiö ja toimintaympäristössä vaikuttavat luonteeltaan hyvin monenlaiset muutosvoimat, voidaan muutosvoimia tarkasteltaessa todennäköisesti hyötyä laajalaisesta tietolähteiden tarkastelusta sekä eri alojen asiantuntemuksesta. Haluttaessa tutkia toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta eri alan asiantuntijoiden kuuleminen voi auttaa erilaisten kehitysvaihtoehtojen analysoimisessa ja muutosvoimien erityispiirteiden huomioon ottamisessa. Tästä näkökulmasta katsottuna toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden ennakoiminen tulisi ihanteellisimmillaan olla monen eri alan ja tahon välisen yhteistyön tulos.

Tutkimuksessa toimintaympäristön muutosvoimat on liitetty toimitilamarkkinoinhin konkreettisesti mahdollisten toimitilamarkkinavaikutusten kautta. Liittämällä eri muutosvoimat konkreettisiin toimitilaominaisuuksiin ja markkinavaikutuksiin mahdollistaa sen, että voidaan tarkastella, mitkä eri toimintaympäristön muutosvoimista ovat olennaisia kunkin toimitilaominaisuuden tai markkinaseuraamuksen kannalta. Tällä tavoin muutosvoimien ja seuraamusten keskinäisen vaikutuksen tiedostamalla on esimerkiksi mahdollista yrittää suunnata omaa toimintaa toivottuun suuntaan tai ylipäänsä tarkastella sitä, ovatko omat toimitiloille asetetut tavoitteet muutosvoimien vastaisia vai niiden mukaisia. Muutosvoimien liittäminen mahdollisiin vaikutuksiin tekee niistä toisin sanoen konkreettisiä elementtejä.

Tulevaisuuskuvat

Tutkimuksessa muodostettiin tulevaisuudessa tärkeimmiksi koettujen toimitilaominaisuuksien pohjalta kullekin toimitilamarkkinaosapuoliryhmälle omat toivotut tulevaisuuskuvansa. Tässä yhteydessä voidaan huomauttaa, että markkinaosapuolten toimitilapreferenssejä olisi voitu tarkastella myös sellaisenaan kvantitatiivisessa muodossa markkinaosapuolten tulevaisuuden preferenssien esittämiseksi. Tässä tutkimuksessa haluttiin kuitenkin muuttaa kvantitatiivinen aineisto kvalitatiiviseen muotoon, koska sen koettiin olevan helpommin omaksuttava ja kuvainnollisempi esitystapa kuin pelkkä numeerinen listaus eri toimitilaominaisuuksista. Tulevaisuuskuvien luonne on seurausta niihin käytetystä kvantitatiivisesta lähtöaineistosta. Ainoastaan kunnan viranomaisten kohdalla käytetty lähtöaineisto oli kvalitatiivinen.

Kvantitatiivinen aineisto on vaikuttanut tutkimuksessa luotujen tulevaisuuskuvi- en luonteeseen siten, että muodostetut tulevaisuuskuvat ovat kompakteja esityksiä. Niissä kuvataan tulevaisuuden toivottua toimitilaa muutamien, markkinaosapuolten keskuudessa yleisesti erityisen tärkeinä nähtyjen toimitilaominaisuuksien kautta. Kvantitatiivisen aineiston käyttö mahdollisti tiiviin ja markkinaosapuolten näkemyksistä yleistetyä ja keskimääräisistä näkemyksistä kertovan tarinan. Koska markkinaosapuolten näkemyksiä käsitelty aineisto ei sisältänyt perusteluita eri toimitilaominaisuuksien tärkeydelle, jouduttiin toivottuja tulevaisuuskuvia muodostettaessa luomaan merkitystä perustelevat tekijät fiktiivisesti. Tulevaisuuskuvista olisi mahdollisesti tullut nykyistä kuvainnollisempia ja laajempia, mikäli lähtöaineisto olisi ollut luonteeltaan kvalitatiivinen. Jatkossa onkin syytä harkita kvantitatiivisen aineiston sopivuutta tulevaisuuskuvi- en muodostamisessa. Ihanteellisin vaihtoehto voi mahdollisesti olla kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen aineiston yhdistäminen tulevaisuuskuvi- en pohjaksi.

Kuten edellä todettiin, erityisesti tulevaisuuskuvia leimasi konservatiivisuus. Markkinaosapuolet toisin sanoen odottavat monen asian pysyvän tulevaisuudessa samanlaisena kuin tällä hetkelläkin. Vastausten yllätyksättömyys voi johtua tutkimuksessa tehdyistä rajauksista valittaessa tutkimukseen osallistuneita tahoja (ks. tarkemmin tehdyt rajaukset luvusta 1.4). Tutkimukseen osallistuneet olivat kauppakeskusvuokralaisia pääkaupunkiseudulta, toimistotilankäyttäjii vähintään 50 henkilön yrityksistä pääkaupunkiseudulta, pääkaupunkiseudun kuntien viranomaisia, kotimaisia ja ulkomaisia kiinteistösijoittajia sekä rakentajia ja kiinteistökehittäjiä pääkaupunkiseudulta. Tutkimukseen osallistujilta ei kysytty taustatietona esimerkiksi vastaajan ikää. Empiiristen havaintojen perusteella vastaajat olivat kuitenkin olleet työelämässä jo jonkin aikaa, mikä yleisesti ottaen on luonnollista vastaajien omaaman aseman (päättäjii tai päätöksissä mukana oleva) saavuttamisessa. Sijoittajat, rakentajat ja kiinteistökehittäjät olivat hyvin miesvaltainen vastaajajoukko. Tilankäyttäjien keskuudessa vastaajat jakautuivat sen sijaan tasaisemmin. On mahdollista, että vastaajien jakautuminen tällä tavoin on vaikuttanut tuloksiin. Tulee kuitenkin todeta, että tämä tutkimus ei pyri olemaan

tilastollisesti luotettava eikä sen perusteella voida arvioida vastaajajoukon edustavuutta. Tutkimuksessa käytetty lähestymistapa on case-luonteinen.

Kuten sanottu, tutkimukseen osallistuneiden tahojen yhteydessä tehdyt rajaukset ovat voineet vaikuttaa saavutettuihin tuloksiin. Esimerkiksi tutkimukseen osallistuneiden liiketilankäyttäjien keskittyminen kauppakeskusvuokralaisiin on luultavasti vaikuttanut tuloksiksi saatuihin muutosvoimiin ja tulevaisuuskuviin. Tämän vuoksi mainitaankin, että tässä tutkimuksessa, erityisesti tulevaisuuskuvuissa, korostuvat näiden vastaajatahojen näkemykset eikä niissä välttämättä näy esimerkiksi perinteisten kivijalkamyymälöiden toiveet. Samoin tulevaisuuskuvuissa korostuvat toimistotilankäyttäjien osalta yritysten näkemykset, joilla on vähintään viisikymmentä toimistotyöntekijää pääkaupunkiseudulla. Vastaajista lähes 80 prosenttia oli toimistotyöntekijöiden henkilöstömäärältään tällaisia yrityksiä. On kuitenkin vaikea arvioida tämän tutkimuksen pohjalta, kuinka erilaisia vastauksia tulevaisuudesta olisi saatu rajaamalla vastaajajoukko toisella tavalla. Voidaan kuitenkin todeta, että toimitilamarkkinoilla pienten toimijoiden on todettu seuraavan suuria toimijoita sijoittumisessa (Kunnan viranomaiset 2007; McCann 2001). Näin ollen esimerkiksi pienten ja suurten toimijoiden väliset tulevaisuuden toimitilapreferenssit eivät välttämättä ole ristiriitaisia keskenään. Erityisen mielenkiintoinen jatkotutkimusaihe olisi verrata keskenään erilaisten toimijoiden käsityksiä tulevaisuuden toimitilamarkkinoista. Antoisaa voisi esimerkiksi olla verrata keskenään pitkään markkinoilla toimineiden ja hiljattain markkinoille tulleiden toimijoiden käsityksiä tulevaisuudesta.

Muodostetut, toivotut tulevaisuuskuvat kertovat kunkin markkinaosapuoliryhmän keskimääräisistä toiveista, mutta eivät kenenkään yksittäisistä toimitilatoiveista tulevaisuudessa. Tulevaisuuskuviin toivottavuus ei täten tarkoita tulevaisuuksien universaalia toivottavuutta tai paremmuutta, vaan ainoastaan tähän tutkimukseen osallistuneiden markkinaosapuolten omia näkemyksiä. Tämän tutkimuksen yhteydessä ei ole tarkoituksena tarkemmin perehtyä määriteltyjen toivottujen tulevaisuuskuviin arvoperusteisiin, objektiivisuuteen tai toivottavuuden universaalisuuteen. Toivottavuuden arvioinnista, arvoperusteista ja arvomääritelmien objektiivisuudesta voi lukea lisää esimerkiksi Bellin (2004) teoksesta, jossa käsitellään näitä aiheita syvemmin. Bell käsittelee tulevaisuuden toivottavuutta myös toisessa teoksessaan (Bell 2003, s. 239–243).

Markkinaosapuolten toimitilatoiveiden tarkasteleminen perustui heidän näkemyksiään kartoittaneeseen haastattelu- ja kyselyaineistoon. Eri markkinaosapuolten näkemyksistä oli saatavissa tutkimuksen lähtötiedoiksi erilaisia tietoja. Tilantarjoajien näkemykset käsittivät heidän toivomansa toimitilaominaisuudet tällä hetkellä ja tulevaisuudessa, kun taas tilankäyttäjien näkemyksistä oli saatavissa tieto tulevaisuuden toivotuista toimitilaominaisuuksista ja niiden merkityksen kehityksestä. Toivottavampi vaihtoehto olisi mahdollisesti ollut se, että eri markkinaosapuolia koskenut aineisto olisi ollut luonteeltaan keskenään yhteneväistä. Toisaalta tämä tutkimus voi toimia jatkossa apuna, kun on tarpeen arvioida, minkälaisia näkemyksiä olisi toivottavaa tulevaisuudentutkimuksen lähtötiedoksi hankkia ja miten tämä tulisi tehdä.

Tulevaisuuskuviin lisäksi markkinaosapuolten toimitilapreferenssejä käytettiin tässä tutkimuksessa toimitilaominaisuuksien merkityksen mahdollisen muutoksen arvioimiseksi. Tilankäyttäjien osalta tutkimuksessa oli käytettävissä aineisto, joka sisälsi suoraan tilankäyttäjien omat näkemykset eri toimitilakiinteistöjen ominaisuuksien merkityksen kehityksestä tulevaisuudessa. Tilantarjoajien osalta ominaisuuksien merkityksen kehitystä arvioitiin puolestaan vertaamalla tällä hetkellä tärkeimmiksi sijoittuneita toimitilaominaisuuksia tulevaisuuden tärkeimmiksi koettuihin toimitilaominaisuuksiin.

6.4 Muita huomioita

Vaikutusmahdollisuudet ja tietoisuuden laajeneminen

Monien arvioiden mukaan eräs tulevaisuudentutkimuksen arvokkaimpia seuraamuksia on vaikutusmahdollisuuksien paraneminen. Kun tietoisuus erilaisista tulevaisuuden kehitysvaihtoehdoista kasvaa, ovat myös omat vaikutus- ja selviytymismahdollisuudet uusissa, muuttuvissa oloissa aiempaa paremmat. Erilaisiin tulevaisuuden kehitysvaihtoehtoihin voidaan esimerkiksi suunnitella etukäteen kulloiseenkin tilanteeseen sopiva toimintamalli. Tällä tavoin toimijat voivat itse vaikuttaa tulevaisuuden kehityksen suuntaan ja varautua niin toivottuun kuin epätoivottuunkin kehitykseen oman toiminnan kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Tulevaisuuden kehityksen ennakointi ei kuitenkaan ole helppoa, mutta se antaa joka tapauksessa mahdollisuuden yrittää varautua tulevaisuuden mukanaan tuomiin muutoksiin (mm. Metsä 1999, s. 7). Kuten suomalainen kosmetiikka-alanyrittys Lumene (2009, s. 15) asian mainostekstissään ilmaisee: ”Tulevaisuutta ei voi ennustaa, mutta sitä voi muuttaa”.

Tulevaisuudentutkimuksen avulla voidaan selvittää, mitkä tulevaisuuden tapahtumista ovat sellaisia, että ne on pakko ottaa vastaan sellaisinaan ja mitkä ovat puolestaan tapahtumia, joihin eri toimijat voivat yrittää vaikuttaa (Bell 2003, s. 111; Hiltunen 2010, s. 25; Kamppinen et al. 2002, s. 26; Mannermaa 1999, s. 22). Luonnon voimat, sosiaalinen ja poliittinen dynamiikka, tieteelliset keksinnöt ja teknologiset innovaatiot määräävät tulevaisuuden kehityksen suurimmaksi osaksi (Glenn 2009b, s. 1). Osa tulevaisuuden tapahtumista on vääjäämättömiä eli sellaisia, ettei niihin voida ihmisvoimin vaikuttaa. Vaikka näihin tekijöihin ei voida vaikuttaa, voidaan niiden vaikutuksia silti pyrkiä ennakoimaan. Osa tulevaisuuden tapahtumista sen sijaan on luonteeltaan sellaisia, että niihin on mahdollista vaikuttaa ihmisten teoilla ja valinnoilla. (Niiniluoto 2002, s. 8.) Ihmisen pystyvyys on lisääntynyt ja tämän seurauksena ihmisten tekemät päätökset muokkaavat tulevaisuutta itse asiassa koko ajan entistä voimakkaammin (Glenn 2009b, s. 1).

Tämä tutkimus lisää tietoisuutta tulevaisuuteen mahdollisesti vaikuttavista toimintaympäristön muutosvoimista ja niiden mahdollisista vaikutuksista. Kasvava tietoisuus antaa toimitilamarkkinoiden osapuolille mahdollisuuksia varautua mahdollisiin muutoksiin etukäteen ja auttaa tässä mielessä sopeutumisessa niihin. Markkinaosapuolet voivat arvioida, mitkä tulevaisuuden muutoksista voivat olla vääjäämättömiä eli sellaisia, joihin on vain yksinkertaisesti sopeuduttava. Toisaalta kasvaneen tietoisuuden kautta tulee myös mahdolliseksi pyrkiä tietoisesti vaikuttamaan toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden kehitykseen. Erilaisten tulevaisuusvaihtoehtojen joukosta voidaan valita ne päämäärät eli ne tulevaisuuden kuvat, jotka koetaan mieluisimmiksi ja toimia niiden toteutumisen edistämiseksi. Muutosvoimia voidaan pyrkiä esimerkiksi kiihdyttämään tai hidastamaan sen mukaan, mikä kulloinkin on toivottavaa. Vastaavasti voidaan myös pyrkiä estämään negatiivisina koettujen tapahtumien toteutuminen. (Bell 2003, s. 111–112; Niiniluoto 2002, s. 9.)

Toimitilamarkkinoilla toimivat tahot eivät aina ole välttämättä tiedostaneet toimintaympäristössä vallitsevia muutosvoimia ja pohtineet niiden mahdollisia vaikutuksia. Markkinoiden eri osapuolet eivät välttämättä ole olleet tietoisia toisten markkinaosapuolten toimitilakiinteistöihin kohdistamista tavoitteista ja toiveista. Tällaisessa tilanteessa toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin ei ole osattu varautua, eikä ainakaan tietoisesti vastata toisten osapuolten asettamiin tavoitteisiin ja toiveisiin. Tästä on voinut aiheutua toimitilamarkkinoille epätoivottavia seurauksia kiinteistöjen ollessa luonteeltaan jäykkiä, arvokkaita, pitkäikäisiä ja

vaikeasti muutettavia sekä liitoksissa moniin eri toimijoihin ja heidän erilaisiin tavoitteisiinsa.

Tässä tutkimuksessa kuvataan toimitilamarkkinoiden eri osapuolten tulevaisuuden toimitilatoiveita. Tutkimuksen tulokset voivat auttaa toimitilamarkkinaosapuolia ymmärtämään paremmin toistensa toimitiloille tulevaisuudessa asettamia tavoitteita. Ne voivat mahdollisesti myös innoittaa markkinaosapuolia ottamaan muiden osapuolten näkemyksiä jatkossa nykyistä paremmin mukaan omaan toimitiloihin koskevaan päätöksentekoonsa. Tällä tavoin toimimalla olisi mahdollista saavuttaa nykyistä paremmin eri osapuolten intressejä palvelevia ja aikaa hyvin kestäviä toimitiloja, jotka olisivat myös kestävä kehityksen mukaisia. Tutkimuksen tuoman uuden tiedon valossa on mahdollista yrittää kehittää tällä hetkellä toimimattomia toimitilakiinteistöjä siten, että ne voisivat tulevaisuudessa palvella eri osapuolia mahdollisimman hyvin ja kestäisivät nykyistä paremmin niitä paineita, joille toimintaympäristön muutosvoimat voivat ne altistaa. Tutkimus voi myös kannustaa toimijoita kääntymään toisen puoleen pyrkien edistämään omia tavoitteitaan myös tilanteissa, joissa toimijoiden henkilökohtaiset vaikutusmahdollisuudet muutosvoimien kehitykseen ovat rajalliset.

Toimitilojen tulevaisuuden selviytymiskeinot

Tutkimuksen johdannossa pohdittiin luonteeltaan pitkäikäisten, arvokkaiden ja moniin ominaisuuksiinsa sidottujen toimitilakiinteistöjen selviytymiskeinoja nopeasti muuttuvassa maailmassa. Eräs toimitilakiinteistöjen tulevaisuuden selviytymiskeino voisi olla kokonaisvaltainen tulevaisuuteen katsominen, joka pitäisi sisällään eri markkinaosapuolten preferenssien huomioonottamisen, kuten edellä on esitetty. Myös poikkitieteellinen asennoituminen toimitiloja suunniteltaessa ja käsiteltäessä lienee tärkeää mahdollisten tulevaisuuden muutosten tiedostamiseksi ja ennakoimiseksi. Tällöin yhteistyötä voidaan päästä harjoittamaan laajasti perinteisen kiinteistöalan ja oman tutun yhteistyöverkoston ulkopuolelle.

On myös mahdollista, että toimitilakiinteistöjen pitkäikäisyydestä tavoitteena on yksinkertaisesti luovuttava ja keskityttävä johonkin muuhun kuin toimitilojen kestävyyyteen ja muuntojoustavuuteen panostamiseen. Toimitilojen pitkäikäisyys ei välttämättä ole enää edes mahdollista. Ehkä muutokset ovat niin nopeita ja monimutkaisia, että toimitilakiinteistöt perinteisessä muodossaan, sellaisena kuin ne tänä päivänä esiintyvät, ovat tällaisessa tilanteessa yksinkertaisesti liian jäykkiä. Tämä tarkoittaa sitä, että jatkossa toimitilakiinteistöjä ei tarvitsisi suunnitella ja rakentaa edes lähtökohtaisesti kestämaan esimerkiksi kymmentä vuotta pidempään. Tämä puolestaan johtaisi merkittävään mullistukseen tarkasteltaessa kiinteistöjä esimerkiksi kustannusrakenteen ja teknisten ratkaisujen kannalta omistuskohdista puhumattakaan. Myös julkisen sektorin toimitilakiinteistöjen ohjauskeinot kuten kaavoitus voisivat tällaisessa tilanteessa joutua muuttamaan muotoaan. Silloin esimerkiksi niiden pitkäkestoisuus ja kauaskantoisuus eivät välttämättä enää palvelisi eliniältään hyvin lyhytaikaisia rakennuksia.

Tämän tutkimuksen merkittävimpana johtopäätöksenä voidaan pitää ehkä sitä, että toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta on syytä tarkastella jatkossakin. Kuten tutkimuksen johdanto-osiossa kerrottiin, kohdistuu toimitilakiinteistöihin kasvavia paineita niiden pitkäikäisyydestä ja muuttumattomuudesta johtuen. Nämä paineet voivat tulevaisuudessa jopa kasvaa. Vaikka toimitilakiinteistöjen muutosprosessit ovat kalliita, aikaa vieviä ja ekologisesti raskaita, ovat muutosprosessit toki hyvästä, jos ne edesauttavat kiinteistön järkevämpää käyttöä. Muutosprosessit ovat väistämättömiä myös siitä syystä, että rakennuskanta muodostuu suurimmaksi osaksi vanhoista rakennuksista. Kokonaan alusta asti kiinteistöjä päästään suunnittelemaan suhteellisen harvoin tästä näkökulmasta katsottuna. Sekä luotaessa kokonaan uusia toimitilakiinteistöjä että kehitettäessä vanhoja on mo-

lemmissä tilanteissa hyödyksi pyrkiä ennakoimaan tulevaisuuden mukanaan tuomia asioita.

Tässä tutkimuksessa esitettyjä muutosvoimia ja niistä tehtyjä analyysejä voidaan hyödyntää muussa tulevaisuusorientoituneessa toimitilamarkkinatyöskentelyssä. Tutkimuksen tuomaa materiaalia voidaan hyödyntää esimerkiksi lähtötietoina käytettäessä muita tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä. Esimerkiksi toimintaympäristön muutosten kartoittaminen voi toimia pohjana muille tulevaisuudentutkimuksen menetelmille ja tutkimuksille. Toisaalta tässä työssä esitettyä tietoa erilaisista muutosvoimista ja niiden mahdollisista vaikutuksista voidaan käyttää hyväksi, vaikka tarkoituksena ei olisikaan minkään erityisen tulevaisuudentutkimuksen tekeminen. Työn tulokset kertovat toimitilamarkkinoiden mahdollisesta kehityksestä jo sellaisenaan. Tässä tutkimuksessa luotua tietopohjaa voidaan myös tästä eteenpäin päivittää ja tätä kautta seurata jo havaittujen muutosvoimien ja vielä toistaiseksi oraalla olevien, epävarmojen ilmiöiden kehitystä.

Lisäksi tutkimus näyttää yhden esimerkin siitä, miten jotakin kiinteistömarkkinoille toistaiseksi suhteellisen uutta tutkimusalaa ja uusia tutkimusmenetelmiä voidaan soveltaa. Tutkimus antaa mahdollisuuden analysoida sitä, miten tutkimuksessa käytetyt tulevaisuudentutkimuksen menetelmät ylipäänsä soveltuvat toimitilamarkkinoiden tulevaisuuden tutkimiseen. Se antaa toivottavasti myös vihjeitä siitä, miten menetelmiä voitaisiin jatkossa paremmin hyödyntää ja mahdollisesti soveltaa eri tutkimusongelmissa. Tutkimuksen johdannon yhteydessä kuvattiin, kuinka kiinteistömarkkinoilla toimivat asiantuntijat ovat pyrkineet ennakoimaan tulevaisuutta (Jokinen 2005). Tässä yhteydessä kerrottiin, että asiantuntijoiden tulevaisuuden kehityskulkujen arviointi on perustunut mutututuntumaan sekä sattumanvaraisiin toimintoihin, tietolähteisiin ja mielikuviin asioiden kehittymisestä. Samalla todettiin, että asiantuntijoiden keskuudessa on vankka halu löytää nykyisiä toimintatapoja systemaattisempia menetelmiä ennakoinnin apuvälineeksi. Tämän tutkimuksen valossa voidaan arvioida, että kiinteistömarkkinoiden asiantuntijoiden tulevaisuuden ennakointi sisältää piirteitä tulevaisuuden tutkimuksen menetelmistä ja tulevaisuuden tutkimuksesta. Ehkä merkittävin ero on kuitenkin se, että asiantuntijoiden ennakointityö tapahtuu yleisesti ennakointia tekevän ihmisen pään sisällä, siitä puuttuu systemaattinen eteenminen ja tutkimuksen eri vaiheiden ylöskirjaaminen. Ainakin tämän tutkimuksen valossa voidaan arvioida, että tulevaisuuden ennakoinnin eri välivaiheiden kirjaaminen varmistaa vähintään niiden tiedostamisen. Se näyttää jo sinänsä olevan tärkeää tulevaisuuden ollessa moninainen vyyhti erilaisia syy-seuraussuhteita, jolloin lopullinen päätelmä voidaan saavuttaa vasta monen eri välivaiheen jälkeen. Koska asiantuntijoiden toiminnasta on löydettävissä yhtäläisyyksiä tulevaisuuden tutkimuksen menetelmiin verrattaessa, voi uusien, aiempaa systemaattisempien menetelmien omaksuminen toimitilamarkkinoilla olla sujuvaa.

Tulevaisuuden toteutumiseen yritetään vaikuttaa vaikuttamalla nykyhetkessä tapahtuvaan päätöksentekoon (Glenn 2009b, s. 1; Jarva 1993, s. 250; Linturi et al. 1998, s. 3; Mannermaa 1999, s. 22). Kuten sanottu, tulevaisuudentutkimus auttaa toimijoita ymmärtämään, minkälaisia tulevaisuuteen liittyviä mahdollisuuksia voi mahdollisesti toteutua ja minkälaisilla päätöksillä ja toimintavaihtoehdoilla nämä eri mahdollisuudet voidaan tulevaisuudessa saavuttaa (Bell 2003, s. 111; Glenn 2009b, s. 1; Hietanen et al. 2002, s. 408; Jarva 1993, s. 253; Kamppinen et al. 2002, s. 25; Malaska 1993, s. 7; Niiniluoto 2002, s. 9). Tulevaisuuden tutkimuksen avulla voidaan myös edistää tulevaisuusorientoitunutta keskustelua ja ruokkia uusien ideoiden syntymistä (Hiltunen 2010, s. 7, 33 & 64; Jarva 1993, s. 253; Mannermaa 1999, s. 22; Seppälä & Kuusi 1993, s. 141; Sneek 1993, s. 115). Näin nähtynä tulevaisuudentutkimus ei olekaan välttämättä asetettujen ongelmien ratkaisija, vaan pikemminkin se voi tuoda mukaan myös uusia tutkimisen aiheita (Jarva 1993, s. 253). Tulevaisuudentutkimuksen voidaan ennen kaikkea sa-

noa kehittävän ihmisten taitoja, käyttäytymistä ja valintoja yksinkertaisesti vain lisäämällä heidän omaa tietoisuuttaan asioista (Malaska 1993, s. 9; ks. myös Glenn 2009b, s. 2). Tämä puolestaan mahdollistaa tulevaisuuteen liittyvän rationaalisen keskustelun siitä huolimatta, että tulevaisuus pitää sisällään erilaisia vaihtoehtoja ja monia epävarmuuksia (Seppälä & Kuusi 1993, s. 141; ks. myös Glenn 2009b, s. 2). Toivottavasti myös tämä tutkimus on omiaan lisäämään toimitilamarkkinoilla käytävää keskustelua toimitilamarkkinoiden tulevaisuudesta.

7 Summary in English

The world is changing with accelerating pace. Continuity is replaced with temporality. The phenomenon is holistic and can be seen in different fields. (McBlaine & Vrkic 2006, p. 1; Heinonen 1995, p. 19; Heinonen & Heinonen 2006, p. 95; Hietanen et al. 2002, p. 412; Kasvio 1999, p. 159; Kirvelä 1999, p. 309; Mannermaa 1986, p. 7; Mannermaa 1999, p. 17 & 187–189; Mannermaa 2004, p. 128; Metsä 1999, p. 7; Niiniluoto 2002, p. 7.) This also affects the commercial real estate market. Commercial real estates can be seen inflexible in this new environment due to their nature. That is why it is inevitable to see into the future also in the real estate sector if we want our commercial real estate to survive.

This research is examining the future commercial real estate market. This research wants to add knowledge of the future commercial real estate market and the factors that affect future development. The future of the commercial real estate market is shaped by different forces and actors influencing the market. That is why this research aims to find the forces of change that affect the commercial real estate market and also to analyze the possible future effects of those forces on the commercial real estate market, especially in the Helsinki metropolitan area. In addition this research explores the views of actual market actors by investigating their opinions about the important future forces and hopes for the future commercial real estate. The research is conducted by the help of research methods used in the future research field. The forces of change are investigated by a method called Environmental Scanning, while their possible effects are studied by the Futures Wheel method. The future hopes of the market actors are presented by using Images of Future. The study concentrates on office and retail premises, while logistics premises, for example, are excluded from the study. The study is, among other references, based on an interview and questionnaire material, which holds the opinions of different market actors from the commercial real estate market in the Helsinki metropolitan area.

The results show many different forces of change influencing the commercial real estate market. The forces are different by nature, intensity and generality. Some forces can be seen as weak signals in the environment, while others are already megatrends. In addition, many forces are strongly linked together. In this study the different forces were divided into nine categories: 1 Globalization, 2 Action Optimization, 3 Differentiation, 4 Technology as an Enabler, 5 Urbanization, 6 Aging Population, 7 Environmental Pressure, 8 Safety and 9 Search of Meaning. Every category holds forces different by nature. The forces set in one category can differ a lot by nature (for example trends, weak signals, wild cards and driving forces) but they are uniform in their theme. Some of the forces are contradictory, while some can be seen as a result of each other.

The forces of change found in this research are similar to the ones that have been shown in other future studies. Despite this the forces can be categorized in different ways. That is natural because in reality the forces are also very tightly linked together in the environment. That is why they can be connected to different themes. It can also be seen that the forces affecting the commercial real estate market environment are very similar to the ones affecting overall society. Also that is natural because the real estate market is not a separate unit but connected to and a part of the surrounding society.

Besides the forces of change found in the commercial real estate market this research also studied the possible future effects of those forces especially on the commercial real estate market in the Helsinki metropolitan area. Among the

possible effects some common themes can be seen. That means that different forces can in fact have same results for the future commercial real estate market. The future commercial real estates can be more technical and unique than today. They will have special features and spaces that are not common in today's commercial premises. The quality of commercial real estate will become more essential. Real estate features like pleasantness, services, safety, location and transportation connections are also important factors in the future. The possible effects of the future forces can lead to a redefinition of the attractiveness of different premises and their characters in the market. Future commercial real estate demand can also arise from highly differentiated demands. That leads to the need of versatile space. As a possible effect a unification between different space types can also be seen. For example, office space starts to resemble a space normally used for leisure activities. Some of the forces can also affect the demand of space and ownership questions. Above all there will be a need for specialized knowledge and specialists concerning different aspects of commercial real estate.

The attractiveness of future commercial real estate was also studied by examining the opinions of Finnish and foreign real estate investors, developers, office and retail space-users and municipal authorities. These market actors valued the importance of different real estate attributes for future attractiveness. Based on these views the Images of Future were formed for each market party. Also the possible future development of attributes was examined. Market actors were united in their opinion that rail and car connections and parking space will be important attributes also in the future. The actors were less united when valuing the importance of other environmental characters for future commercial real estate. For example the importance of image was seen in different ways but workforce and customers were seen as important factors. The shopping center tenants also valued attributes like tenant-mix and micro-location. In the actual commercial premise itself the market actors valued the functionality and flexibility of space and technical features, especially in the future. For example, the quality of communication networks was seen important.

Even though the world is changing with ever accelerating pace, there are not dramatic changes in the opinions of the market actors. They are expecting some changes but in general they think that many of the attributes, which are important for commercial real estate today, will be wanted also in the future. Rail connections and parking space are believed to increase in importance. Retail space users think that image and tenant-mix will be more important features in the future than today, while office space users anticipate the functionality of space layout to be highlighted. In the opinions of the market actors some weak signals can also be seen. For example, it is possible that accessibility to the airport and tranquility, safety and pleasantness of the location environment will increase in importance in the future. In general it can be said that the market actors are more eager to predict an increase in the importance of the commercial real estate attributes than a decrease. It is possible that the changes in importance are so moderate because the expected changes are already shown in today's preferences. Another possibility is that the market actors simply do not think that changes in the world will affect their operations. In general it can be said that the images of future are in many ways united with the forces of change found in the market and their possible effects. That is why it can be questioned if it is really possible to form a commercial premise that could fill the needs of all market parties in the future.

According to this study the future research methods are suitable for future oriented studies of the commercial real estate market. By using the Environmental Scanning method many forces of change can be found. Also by using the Futures Wheel the possible effects of the forces can be presented.

Nevertheless, it is possible that this study did not reveal all the forces affecting the commercial real estate market and all possible effects. The methods can be recommended but some alterations can be considered. For example, in the future it might be rewarding either to include more people in quantity or people from a wider field of knowledge in the Futures Wheel process to gain more possible effects or more specialized analyses of the possible effects.

This study presents different factors that can be relevant for future development. That way this study can help the commercial real estate market actors to prepare better for the future. Thanks to the new knowledge gained the market actors can also try to promote future development that pleases them or prevent the things that are not wanted. This study can also help the market actors to understand each other's aims, and it hopefully encourages different actors to listen to one another and to be co-operative. This increased knowledge can hopefully lead to commercial real estate that will service the needs of all market parties better than before, and also lead to more durable real estate in the ever changing world. On the other hand, it can also be argued if we should totally abandon the idea of long lasting commercial premises and concentrate on developing something else. The main conclusion of this study is that the future of the commercial real estate market should be studied further. That will help both the existing buildings as well as new ones.

Lähdeluettelo

Aberdeen Property Investors. (2007a) Nordic Outlook, Property Market Outlook. March 2007. 36 s.

Aberdeen property Investors. (2007b) European Outlook, Property Market Outlook. March 2007. 37 s.

Airbus. (2008) Global Market Forecast: The Future of Flying 2006–2025. Viitattu 3.1.2008. Saatavissa:www.airbus.com/en/corporate/gmf/

Ala-Mettälä, H. (2010) Ilmiöitä: Nollaenergiatalot tekevät tuloaan Suomeen. YLE Uutiset. julkaistu 25.5.2010. päivitetty 26.5.2010. Viitattu 4.9.2010. Saatavissa:http://yle.fi/uutiset/teksti/kotimaa/2010/05/nollaenergiatalot_tekevät_tuloaan_suomeen_1707421.html

Ali-Yrkkö, J. (1999) Yritysten kansainvälistyminen - vaikutukset ja vastavoimat. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 131–138.

Ali-Yrkkö, J. (toim.) (2009) Yritysten tutkimustoiminta kansainvälistyy – Mitä jää Suomeen? Helsinki: Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA. 164 s. Sarja B 235.

Alkio, J. (2004) Nokia varaa toimistotalolle tontin sekä Espoosta että Helsingistä. Helsingin Sanomat. 14.9.2004.

Andersen, T. M., Holmström, B., Honkapohja, S., Korkman, S., Söderström, H. T. & Vastiainen J. (2007) The Nordic Model - Embracing globalization and sharing risks. Helsinki: Elinkeinoelämän tutkimuslaitos. 165 s. ETLA B232.

Andersson, Å. E. (2010) Jönköping International Business School, Jönköping University. taloustieteiden professori, kotisivut. Viitattu 28.8.2009. Saatavissa:<http://www.ihh.hj.se/doc/2174>

Antila, J. (2007) Työilmapiiriin sijoitetaan vain murusia. Uratie. 16.8.2007. S. 6.

Arjas, A. & Häggblom, R. (1993) Ajatuksia Suomen metsäteollisuuden tulevaisuudesta. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. Painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 9–18. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Arnfolk, P. (1999) Information technology in pollution prevention -Teleconferencing and telework used as tools in the reduction of work related travel. Väitöskirja. Lund University, The international institute for industrial environmental Economics. 267 s. II-EEE Dissertations 1999:1. Saatavissa: [http://www.iiiee.lu.se/Publication.nsf/\\$webAll/95A88D4B94B46AC9C1256C3600386C82](http://www.iiiee.lu.se/Publication.nsf/$webAll/95A88D4B94B46AC9C1256C3600386C82)

Ausubel, J.H. & Marchetti, C. (2001) The evolution of transport. The Industrial Physicist. April/May 2001. S. 20–24.

Autio, S. (2004) Joka kymmenes toimistoneliö nyt tyhjillään, kiinteistösijoittajien aktiivisuus kuitenkin korkea. Rakennuslehti 11.11.2004.

- Autio, S. & Hellsten, J. (toim.). (2008) Rakennusten ympäristöluokitus kiinnostaa kiinteistösijoittajia. *Rakennuslehti* 7.2.2008. Viitattu: 7.2.2008. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/lehtiarkisto/12030.html>
- Ball M., Lizieri, C. & MacGregor B. D. (1998) *The Economics of Commercial Property Markets*. London, New York : Routledge. 402 s.
- Beck, A. (2010) Securing the cathedrals of consumerism: A UK case study on shopping centre security. Teoksessa: Järvinen, R. & Heinonen, J. (toim.) *Kaupallisten keskusten turvallisuus ja kilpailukyky*. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. S. 19–35. 177 s. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun julkaisuja B-119.
- Bell, W. (1997) *Foundations of futures studies: Human science for a new era*. Vol. 1. New Brunswick, New Jersey: Transaction Publishers.
- Bell, W. (2001) Futures studies comes of age: twenty-five years after the limits to growth. *Futures*. Vol. 33. No.1. S. 63–76.
- Bell, W. (2002) A community of futurists and the state of the futures field. *Futures*. Vol. 34, No. 3–4. S. 235–247.
- Bell, W. (2003) *Foundations of Futures Studies: History, Purpose, and Knowledge, Human Science for a New Era*. Volume 1. New Brunswick, New Jersey: Transaction Publishers. 368 s.
- Bell, W. (2004) *Foundations of Futures Studies, Values, Objectivity and the Good Society: Human Science for a new Era*. Volume 2. New Brunswick, New Jersey & London: Transaction Publishers. 386 s.
- Berner, A-S. (2011) Kaupunkilainen saastuttaa enemmän kuin maalainen. *Helsingin Sanomat*. 22.5.2011. Viitattu 24.5.2011. Saatavissa: <http://www.hs.fi/artikkeli/Kaupunkilainen+saastuttaa+enemm%C3%A4n+kuin+maalainen/1135266323672>
- Bezdek, R. (2008) Ethridge Cannon, S. & Vyas, U. K. (2008) *Green Building: Balancing Fact and Fiction*. Real Estate Issues. Summer 2008. Vol. 33. Nro. 2. S. 1–12.
- Biomimicry (2011) The Biomimicry Group Inc. kotisivut. Viitattu: 11.3 2011. Saatavissa: <http://www.biomimicry.net/>
- Borg, O. (1993) Tulevaisuudentutkimuksen suhde muihin tieteisiin ja tiedonaloihin. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). *Miten tutkimme tulevaisuutta?* Vapaavuori. M. (toim.) Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 299–307. *Acta Futura Fennica* NO 5. 312 s.
- Boussabaine, H. A. & Kirkham, R. J. (2004) *Whole Life-cycle Costing - risk and responses*. Oxford, UK; Malden, MA: Blackwell Publishing Limited. 246 s.
- Brown, M. G. (1999) Design and Value - Spatial Form and Economic Failure of the Mall. *Journal of Real Estate Research*. Vol. 17. Iss. 1. S. 189–226.
- Capello, R. & Morrison. A. (2009) Science Parks and Local Knowledge Creation: A Conceptual Approach and an Empirical Analysis in Two Italian Realities. Teoksessa Karlsson et al. (2009) *New directions in regional economic development - Innovation, agglomeration and regional competition*. S. 221–245.

- Cankar, L. (2007) Työmatkalaisen arkea. Urafocus. Tekrekryn uraopas 2007. S. 32–35.
- Castells, M. & Himanen, P. (2001) The Finnish model of the information society. Vantaa: Sitra. 130 s. Sitra Report series 17.
- Catella Property Group (2008) Markkinakatsaus kevät 2008. 42 s.
- Catella Property Group (2009) Markkinakatsaus syksy 2009. 12 s.
- Citycon (2007) Vuosikertomus 2007. Citycon. 48 s.
- Climate Bonus (2009) Kulutuksen ilmastovaikutus -tutkimushankkeen kotisivut. Päivitetty 8.5.2009. Viitattu 10.10.2009. Saatavissa: <http://extranet.vatt.fi/climatebonusfin/>
- Consumer Affairs. (2010) Electronic Goods Sweep. Viitattu 6.3.2010. Saatavissa: http://ec.europa.eu/consumers/enforcement/sweep/electronic_goods/index_en.htm
- Cooper, R. (2007) Success Factors of Shopping Centers and the Customers' Needs in the Future. Suomen Kauppakeskisyhdistys ry:n syysseminaari - Kauppakeskukset kestävässä yhdyskuntarakenteessa. 9.10.2007. Helsingin Yliopiston päärakennus.
- Cord, D. J. (2009) Rich are getting richer, poor are getting poorer. Helsinki Times - news from Finland. 28 May–3 June 2009. Iss. 22(101). S. 1.
- Cunningham S. & Porter, A. P.(1992) Communication networks -A dozen ways they change our lives. The Futurist. January/ February. S. 19–22.
- Dobrowolski, T. (2008) Pietarin lentokenttä remontoidaan lähes miljardilla eurolla. Moskova info. 4.2.2008. Viitattu 29.8.2008. Saatavissa: http://www.moskova.info/index.php?option=com_content&task=view&id=74&Itemid=31
- E-Commerce Finland (2009) EU:n valvontaisku – yli puolet elektroniikkalaitteiden verkkokaupoista aiheuttaa asiakkaille ongelmia. Sähköisen kaupan palvelukeskus, kotisivut. Viitattu 11.12.2009. Saatavissa: http://www.efinland.org/fin/eun_valvontaisku_yli_puolet_elektroniikkalaitteiden_verkkokaupoista_aiheutta_a_asiakkaille_ongelmia
- Economist (2007) How to deal with a falling population. Vol. 384. Iss. 8539. S. 11.
- Economist (2009a) Towers of debt. Vol. 392. Iss. 8642. S. 61–62.
- Economist (2009b) Still blighted. Vol. 391. Iss. 8632. S. 58–59.
- Economist (2011) Prime numbers. Vol. 398. Iss. 8723. S. 10–13.
- Einarsson, A. (2008) The retail sector in the Nordic countries - A description of the differences, similarities and uniqueness in the global market. Journal of retailing and consumer services. Vol. 15. S. 443–451.
- Ekelund, R. (2005) Kaupunki kampuksena. Helsinki Info. 1/2005. 20.2.2005. S. 12.

- Ekholm, K. (2001) Elämäsi 20 seuraavaa vuotta tietoyhteiskunnassa, Miten selviydyt informaatiotulvasta vapaa-aikana ja työpaikalla. Helsinki: BTJ Kirjasto-palvelu Oy, Gummerus Kirjapaino Oy. 167 s.
- Elfving, J. (2009) Green Building vain Green City. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) Rakentamisen energiatulevaisuus. Helsinki: Sitra. S. 27–33. 61 s. Sitran raportteja 84.
- Ellilä, T. (2008) Ulkomaiset kaupat vievät pian puolet Suomen vähittäiskaupan myynnistä. Aamulehti. 19.5.2008. Viitattu: 21.5.2008. Saatavissa: <http://www.aamulehti.fi/teema/kuluttaja/29984.shtml>
- Energy Information Administration (2006) International Energy Outlook 2006. June 2006. Washington, DC 20585: Office of Integrated Analysis and Forecasting, U.S. Department of Energy. 202 s. Saatavissa: [http://www.fypower.org/pdf/EIA_IntlEnergyOutlook\(2006\).pdf](http://www.fypower.org/pdf/EIA_IntlEnergyOutlook(2006).pdf)
- Eppli, M. J. & Shilling, J. D. (1995) Large-Scale Shopping Center Development Oppurtunities. Lend Economics. Vol. 71. Iss. 1. S. 35–41.
- ERA 17 (2011) Energiaviisaan ympäristön rakennettu aika 2017. Hankkeen kotisivut. Viitattu 30.10.2011. Saatavissa: <http://era17.fi/>
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (2006) Espoon kaavoituskatsaus 2006 - 2007. Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus. 47 s.
- Ethridge Cannon, S. & Vyas, U. K. (2008) Green Building: Balancing Fact and Fiction. Real Estate Issues. Summer 2008. Vol. 33. Nro. 2. S. 1–12.
- Euroopan komissio (2007) Uusiutuvia energialähteitä koskeva etenemissuunnitelma. 9.2.2007. Viitattu 2.2.2008. Saatavissa: http://europa.eu/legislation_summaries/energy/renewable_energy/l27065_fi.htm
- Euroopan unionin neuvosto (2010) Direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta - Neuvoston ensimmäisessä käsittelyssä vahvistama kanta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin antamiseksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu toisinto). 71 s. Toimielinten välinen asia: 2008/0223 (COD), Bryssel, 7. huhtikuuta 2010. Saatavissa: <http://register.consilium.europa.eu/pdf/fi/10/st05/st05386.fi10.pdf>
- European Commission (2009a) Europeans attitudes towards the issue of sustainable consumption and production. European Commission. 86 s. Saatavissa: http://ec.europa.eu/environment/eussd/pdf/FL256_analytical%20report_final.pdf
- European Commission (2009b) EU Ecolabel. päivitetty 21.12.2009. Saatavissa: <http://ec.europa.eu/environment/ecolabel/>
- Falkenbach, H. & Toivonen, S. (2010) Effects of International Investments on the Finnish Commercial Real Estate Market. Journal of Real Estate Literature. Vol. 18. Nro 2. S. 313–328.
- Fawcett, W. & Chadwick, A. (2007) Space-time management and office floorspace demand: Applied experience and mathematical simulations. Journal of corporate real estate. Vol. 9. Nro 1. S. 5. 20 s.

Feenan, R., Goodchild, R., Havsy, J., Kelly, J., Bellman, T. & Bastoni, C. (2003) *Rising Urban Stars - Uncovering Future Winners*. Jones Lang LaSalle, Investment Management. 13 s.

Feiden, D. (2009) World Trade Center project won't be finished until 36 years after 9/11. Daily News. 16.4.2009. Viitattu 20.5.2009. Saatavissa: http://www.nydailynews.com/news/2009/04/16/2009-04-16_world_trade_center_project_wont_be_finished_until_36_years_after_911_pa.html

FIGBC (2011) Green Building Council Finland kotisivut. Viitattu 20.6.2011. Saatavissa: <http://www.figbc.fi/>

Flechtheim, O. (1972) *Futurologie, Teoksessa von Ritler (toim.) Historisches Wörterbuch der Philosophie*.

Forgey, F. A., Goebel, P. R. & Nixon, B. (1995) Addressing Tenant Site Selection to Maintain Shopping Center Success. *Economic Development Review*. Vol.13. Iss. 2. S. 56–59.

Forrester Research (2010) Forrester Researchin kotisivut. Viitattu: 22.3.2010. Saatavissa: www.forrester.com

Forsander, A., Raunio, M., Salmenhaara, P. & Helander, M. (2004) *Sykettä ja suvaitsevaisuutta – Globaalin osaamisen kansalliset rajat*. Helsinki: SITRA. 244 s. Suomen itsenäisyyden juhlarahaston Sitran julkaisuja 262.

de Francesco, A. J. & Levy, D. (2008) The impact of sustainability on the investment environment. *Journal of European Real Estate Research*. Vol. 1. Nro 1. S. 72.

Fredriksson, J. (2009) Henkivartijoille on nyt töitä. YLE Uutiset. 30.11.2009. Viitattu 2.12.2009. Saatavissa: http://yle.fi/uutiset/kotimaa/2009/11/henkivartijoille_on_nyt_toita_1134552.html?origin=rss

Freeman Evans, P., Camus, L., Sehgal, V. & McGowan, B. (2010) *Western European Online Retail Forecast, 2009 To 2014*. Forrester Research. 5.3.2010. Viitattu: 4.4.2010. Saatavissa: http://www.forrester.com/rb/Research/western_european_online_retail_forecast%2C_2009_to/q/id/56543/t/2

Freeman Evans, P., Daniels, D. & Guthrie-Vogel, D. (2008) *US Online Retail Forecast, 2007 to 2012*. Forrester Research. 26.1.2008. Viitattu: 2.2.2008. Saatavissa: http://www.forrester.com/rb/Research/us_online_retail_forecast%2C_2007_to_2012/q/id/52890/t/2

Fried, P. (2010) The prospects for increased lending. *Real estate finance & investment*. 3/22/2010. S. 8.

Friedman, T. L. (2006) *Anyone, Anything, Anywhere*. The New York Times. 22.9.2006. Viitattu: 1.8.2008. Saatavissa: <http://select.nytimes.com/2006/09/22/opinion/22friedman.html?th&emc=th>

Full, R. J. (2011) *Esitys insinööritaidoista ja evoluutiosta*. Sivustolla TED - ideas worth of spreading. Julkaistu heinäkuussa 2008. Viitattu 11.3.2011. Saatavissa: http://www.ted.com/talks/robert_full_on_engineering_and_evolution.html

Gan, B. & Lindholm, A-L. (2009) *Evaluating office occupiers' preferences*

- Cultural differences related to workplace management. ERES conference 24–27.6.2009. Stockholm, Sweden.
- GBCI (2011) The Green Building Certification Institutin kotisivut. Viitattu 5.3.2011. Saatavissa: <http://www.gbci.org/main-nav/building-certification/registered-project-list.aspx> 5.3.2011
- Gershuny, J. (2004) Kerttula, S. (toim.) Kun on niin kiire. Tietoaika. 11/2004. Tielastokeskus. Saatavissa: http://www.stat.fi/tup/tietoaika/ta_11_04_kiire.html
- Gilbert, D. (2006) Stumbling on Happiness. USA: Knopf. 304 s.
- Glenn, J. C. (2009a) The Futures Wheel. Teoksessa: Glenn, J. C. & Gordon, T. J. Futures Research Methodology. Version 3.0. With support from the Rockefeller Foundation. Millennium Project. CD-ROM. S. i–17. 1300 s.
- Glenn, J. C. (2009b) Introduction to the Futures Research Methods Series. Teoksessa: Glenn, J. C. & Gordon, T. J. Futures Research Methodology. Version 3.0. With support from the Rockefeller Foundation. Millennium Project. CD-ROM. S. i–108. 1300 s.
- Glenn, J. C. & Gordon, T. J. (2006) State of the future 2006. The Millennium Project. American Council for the UNU. 125 s.
- Glenn, J. C. & Gordon, T. J. (2007) State of the future 2007. The Millennium Project. American Council for the UNU. 99 s.
- Gordon, T. J. (1989) Futures Research: Did it meet its promise? Can it meet its promise? Technological Forecasting and Social Change. 1989:36(1–2).
- Gordon, J. (1992) The methods of futures research. The Annals of the American Academy of Political and Social Science. 522/July. S. 25–35.
- Gordon, T. J. & Glenn, J. C. (2003) Environmental Scanning. Teoksessa: Glenn, J. C. & Gordon, T. J. Futures Research Methodology. Version 2.0. American Council for the UNU. Millennium Project. S. 1-33. 700 s.
- Gordon, T. J. & Glenn, J. C. (2009) Environmental Scanning. Teoksessa: Glenn, J. C. & Gordon, T. J. Futures Research Methodology. Version 3.0. With support from the Rockefeller Foundation. Millennium Project. CD-ROM. S. i–63. 1300 s.
- Gore, A. (2006) An inconvenient truth: the planetary emergency of global warming and what we can do about it. London: Bloomsbury. 325 s.
- Green, R. K. (2007) Airports and Economic Development. Real Estate Economics. Spring 2007. Vol. 35. Nr. 1. S. 91–112.
- Greenreuter (2008) Greenreuterin kotisivut. Viitattu: 17.10.2008. Saatavissa: <http://www.greenreuter.com/>
- Gregory, R., Lombard, J. R. & Seifert, B. (2005) Impact of Headquarters Relocation on the Operating Performance of the Firm. Economic Development Quarterly. Vol. 19. Iss. 3. S. 260–270.
- Grundström, E. (toim.), Haltsonen, I., Hausen, A., Mykkänen, J. Möttölä, M. & Särkkä, S. (2001) Globalisaation portinvartijat. Helsinki: Edita. 175 s. Suomen it-senäisyyden juhlarahasto Sitran julkaisusarja Sitra 268.

Göl, S. & Öner, M. A. (2009) Operationalization of space/time perspectives of individuals - Theory and empirical results from Turkey. *Futures*. June 2009. Vol. 41. Iss. 5. S. 301–312.

Hanig, F. (2009) Maailman rankin pääsykoe. *Geo*. heinäkuu 7/2009. S. 80–95.

Hannuksela, M. (2005) Palveluportaali tuo ympäristöpalvelut yrityksen luo. *Hartela-yhtiöiden asiakaslehti*. 1/2005. S. 12–13.

Hannula, I. & Linturi, R. (1998) Sata ilmiötä 2000 - 2020 - Virtuaali-Helsinki ja kybermyyrä. Helsinki: Yritysmikrot Oy. 212 s.

Hart, M. & Wang, K. (2006) Retailer Sentiment Survey - Asia. Jones Lang LaSalle. Marraskuu 2006. 13 s.

Hassanain, M. A. (2006) Factors affecting the development of flexible workplace facilities. *Journal of Corporate Real Estate*. Vol. 8. Iss. 4. S. 213–220.

Haynes, B. P. (2007) Office productivity: a theoretical framework. *Journal of Corporate Real Estate* Vol. 9. Iss. 2. S. 97–110.

Hedvall, K. (2009) Arki ratkaisee - Olemassa olevien kiinteistöjen käyttö on ilmastokysymyksen ytimessä. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) Rakentamisen energiatulevaisuus. Helsinki: Sitra. S. 13–18. 61 s. Sitran raportteja 84.

Heikkilä, J., Kaleva, H. & Olkkonen, O. (2000) Tulevaisuuden työpaikka, Toimitilakäytön kehitysnäkymiä. Helsinki: Kiinteistöalouden instituutti. 56 s.

Heinonen, J., Airaskorpi, A., Hallikas, J., Kojo, J., Suokas, T. & Tuhkanen, T. (2010) Turvallisuuden tunteeseen vaikuttavat tekijät ja kauppakeskuksen kilpailukyky. Teoksessa: Järvinen, R. & Heinonen, J. (toim.) Kaupallisten keskusten turvallisuus ja kilpailukyky. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. S. 37–62. 177 s. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun julkaisuja B-119.

Heinonen, J., Kyrö, R. & Junnila, S. (2011) Dense downtown living more carbon intense due to higher consumption: a case study of Helsinki. *Environmental Research Letters*. Vol. 6. Nro. 3. Saatavissa: <http://iopscience.iop.org/1748-9326/6/3/034034?fromSearchPage=true>

Heinonen, M. & Heinonen, S. (2006) Epilogi. Teoksessa: Heinonen, S. & Tuominen, A. (toim.) Matkalla tulevaisuuteen, Innovatiivisia avauksia tulevaisuuden asumiseen, liikkumiseen ja yrittäjyyteen. Espoo: VTT. S. 89–95. Tutkimusraportti Nro VTT-R-09398-06, 12.12.2006. 101 s.

Heinonen, S., Huhdanmäki, A., Niskanen, S. & Kuosa, T. (2004) Ekohallittu etätyö - Asumisen, työn ja liikkumisen kaupunkirakenteellisen uusjaon ympäristövaikutukset. Helsinki: Ympäristöministeriö. 232 s. Suomen ympäristö 701.

Heinonen, S. (1990) Tekniikan kahdet kasvot, Osa 1: Positrendit. Markkinointiviestintä. 9/1990 s. 67–69.

Heinonen, S. (1993) Edeltäväijäanalyysi ja kansainväliset kulttuurimuutokset, Posi- ja negatrendianalyysi kulttuurin murroksen tunnustajana. Teoksessa: Vaapaavuori, M. (toim.) Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki: Painatuskeskus Oy, Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 106–114. *Acta Futura Fennica* NO 5. 312 s.

- Heinonen, S. (1995) Tietoyhteiskunta ja kestävä kehitys, riskeistä mahdollisuuksiin. Helsinki: Painatuskeskus Oy, Tulevaisuuden tutkimuksen seura. 154 s.
- Heinonen, S. (1999) Ympäristön tulevaisuus tietoyhteiskunnassa - luonnon kestokyky koetuksella. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 292–304.
- Heinonen, S. (2000) Yhdyskuntarakenteen ja liikennetarpeen muutokset suomalaisissa kaupungeissa vuoteen 2020. Helsinki: Liikenneministeriö. 138 s. LYYLI-raporttisarja 19.
- Heinonen, S. (2004) Tulevaisuuden työnteosta - Vanhat paradoksit ja uusi paradigma. Helsinki: Toimihenkilöunioni. 98 s.
- Heinonen, S. (2006) Elämysyhteiskunnan Homo Mobilis. Teoksessa: Heinonen, S. & Tuominen, A. (toim.) Matkalla tulevaisuuteen, Innovatiivisia avauksia tulevaisuuden asumiseen, liikkumiseen ja yrittäjyyteen. Espoo: VTT. S. 58–64. Tutkimusraportti Nro VTT-R-09398-06, 12.12.2006. 101 s.
- Heinonen, S. (2009) Etätyön kolmas aalto liikkeelle! Tieto&trendit. 4 - 5/2009. Saatavissa: http://www.tilastokeskus.fi/artikkelit/2009/art_2009-07-15_002.html?s=1
- Heinonen, S. & Saarimaa, R. (2009) Työelämän laadulla parempaa jaksamista – Kuinka etätyö voi auttaa? Työ- ja elinkeinoministeriö. 59 s. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja, Työ ja yrittäjyys 25/2009. Saatavissa: http://www.tem.fi/files/22716/TEM_25_2009_tyo_ja_yrittajyys.pdf
- Helminen, V., Ristimäki, M. & Oinonen, K. (2003) Etätyö ja työmatkat Suomessa. Helsinki: Suomen ympäristöministeriö. 88 s. Suomen ympäristö 611. Saatavissa: <http://www.environment.fi/default.asp?contentid=51207&lan=fi>
- Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto (2009) "Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki". 14.10.2009. Viitattu 19.10.2011. Saatavissa: http://www.hel.fi/hki/ksv/fi/Yleissuunnittelu/Maankayton_kehityskuva
- Helsingin kaupungin rakennusvirasto (2011) Keskustan huoltotunneli. 15.2.2011. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://www.hel.fi/hki/hkr/fi/HKR-Rakennuttaja/Kohteemme/Huoltotunneli>
- Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus (2010) Ruoholahti. 26.01.2010. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: http://www.hel.fi/hki/taske/fi/Aluerakentaminen/L_nsisatama/Ruoholahti
- Helsingin kaupungin tietokeskus (2010) Helsingin kaupungin väestövuodenvaihteessa 2009/10 ja väestömuutokset vuonna 2009 - lyhennetty versio. 54 s. Tilastoja 2010/18.
- Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosasto (2003) Yleiskaava 2002 selostus, ehdotus. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. 240 s. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2002:17. Kslk 17.6.2003.
- Helsingin kaupunki (2009) Jätkäsaaren kotisivut. 8.9.2009. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://www.uuttahelsinki.fi/jatkasaari/perustiedot/historia>
- Helsingin kaupunki & Espoon kaupunki (2009) Raide-Jokeri. 8.6.2009. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://raidejokeri.info/>

Helsingin kaupunkisuunnittelukeskus (2011) Helsingin kaavoituskatsaus 2011. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus. 48 s.

Helsingin seudun liikenne (2011) Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2011. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://www.hsl.fi/FI/HLJ2011/Sivut/Default.aspx>

Helsingin Sanomat (2009) Helsingin Sanomien internetkeskustelupalsta aiheena Ruokatarvikkeita nettikaupasta -40 %. 18.1.2009. Viitattu 19.1.2009. Saatavissa: <http://www.hs.fi/keskustelu/Ruokatarvikkeita+nettikaupasta+40%2B/thread.js?threadID=164309&messageID=2876977#msg2876977>

Helsingin seudun aluesarjat (2011) Tilastot Helsingin väkiluku 1.1.1992-2011 ja väestöennuste 1.1.2012-2021, Espoon väkiluku 1.1.1992-2011 ja väestöennuste 1.1.2012-2021 ja Vantaan väkiluku 1.1992-2011 ja väestöennuste 1.1.2012-2021. Helsingin kaupungin tietokeskus, Espoon kaupunki ja Vantaan kaupunki, tilastotutkimus.

Helsingin seudun liikenne (2011) Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2011. Viitattu 19.10.2011. Saatavissa: <http://www.hsl.fi/FI/HLJ2011/Sivut/Default.aspx>

Hernon, M. M. (2004) Space Race. *Journal of Property Management*. Sep/Oct 2004. Vol. 69. Nr. 6. S. 28-30.

von Hertzen, J. H. (2007) Esitys, Toimitusjohtaja, Oy City Forum Ab. Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:n syysseminaari, Kauppakeskukset kestävässä yhdyskuntarakenteessa. 9.10.2007. Helsingin Yliopiston päärakennus.

Hewidy, H. (2009) Monikulttuurinen asuminen. Luento. 25.11.2009. Arkkitehtuurinlaitos, Teknillinen korkeakoulu.

Hietanen, O., Heinonen, S., Kahilainen, J., Kiiskilä, K., Tapio, P. & Wilenius, M. (2002) Tulevaisuusajattelun haasteita: Tietoyhteiskunta ja kestävä kehitys. Teoksessa: Kamppinen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. Tulevaisuuden tutkimus, perusteet ja sovellukset. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden Seura. S. 407-459. 928 s. Suomalaisen kirjallisuuden Seuran Toimituksia 896.

Hietaniemi, J. (2007) Yhdyskunta - teknologiaohjelman energiaosuuden valmisteluun liittyvä esiselvitys. Loppuraportti. 11.5.2007. Finpro ry. 11 s. Saatavissa: http://akseli.tekes.fi/opencms/opencms/OhjelmaPortaali/ohjelmat/Yhdyskunta/fi/Dokumenttiarkisto/Viestinta_ja_aktivointi/Julkaisut/Ekotehokas_yhdyskunta.PDF

Hiltunen, A., Kaleva, H., Sutinen, H., Aaltonen, I., Estama, E., Hakala, J., Koskinen, J. & Söderman, K. (2005) Kiinteistöarvioinnin tulevaisuus - Markkinat, toimijat ja menetelmät. Espoo: Teknillinen korkeakoulu, Maanmittausosasto, Kiinteistöopin laboratorio, Otamedia Oy. 50 s. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja Espoo 2005 B 116.

Hiltunen, E. (2001) Miten trendit syntyvät? *Futura*. 20/4. Saatavissa: <http://212.149.67.212/FMPro?-DB=futurawww&-Format=futurawww2.html&-RecID=32808&-Find>

Hiltunen, E. (2007a) Jotain uutta, jotain vanhaa - tapaus sähköinen kirja. Blogi heikoista signaaleista. 27.8.2007. Viitattu: 4.12.2007. Saatavissa: <http://www.omasana.fi/heikotsignaalit/1921>

- Hiltunen, E. (2007b) Päästökiintiöt työpaikoille? Blogi heikoista signaaleista. 17.7.2007. Viitattu: 4.12.2007. Saatavissa: <http://www.omasana.fi/heikot/signaalit/1621>
- Hiltunen, E. (2007c) Ekologinen ja halpa auto. Blogi heikoista signaaleista. 11.7.2007. Viitattu: 4.12.2007. Saatavissa: <http://www.omasana.fi/heikot/signaalit/1587>
- Hiltunen, E. (2007d) Vihreät rekisterikilvet "ekoautoille" Ontariossa. Blogi heikoista signaaleista. 14.8.2007. Viitattu: 4.12.2007. Saatavissa: <http://www.omasana.fi/heikotsignaalit/1825>
- Hiltunen, E. (2007e) Pimeys on uusi trendi. Blogi heikoista signaaleista. 21.8.2007. Viitattu: 4.12.2007. Saatavissa: <http://www.omasana.fi/heikotsignaalit/1856> 21.8.2007 klo 11:59
- Hiltunen, E. (2007f) Yrityksen eettisyys läpinäkyväksi. Blogi heikoista signaaleista. 3.9.2007. Viitattu: 4.12.2007. Saatavissa: <http://www.omasana.fi/heikot/signaalit/1961>
- Hiltunen, E. (2008a) Good Sources of Weak signals: A global study of where futurists look for weak signals. article 21. *Journal of Futures Studies*. May 2008, 12(4). S. 21–44.
- Hiltunen, E. (2008b) The future sign and its three dimensions. *Futures*. 40/2008. S. 247–260.
- Hiltunen, E. (2010) Weak signals on organizational futures learning. väitöskirja. University School of Economics. Aalto Print. 118 s. Helsingin kauppakorkeakoulu A-365. *Acta Universitatis Oeconomicae Helsingiensis*.
- Hintikka, K. (1999) Innovaation elinkaari - mekaanisesta biologiseksi? Teoksessa: Metsä, M. (toim.) *Tuleva tuhat*. Helsinki: Tilastokeskus. S. 207–224.
- Hoban, S. (2007) Gone Green Yet? *Commercial investment real estate journal*. Nov. – Dec.11/2007.
- Hoesli, M. & MacGregor, B. D. (2000) *Property Investment, Principles and Practice of Portfolio Management*. Harlow: Pearson Education Limited. 288 s.
- Holstila, E. (2001) Helsinki paikallisena tietoyhteiskuntana. Teoksessa: Lainevo, A. (toim.) *Uuden ajan aurankärki - tietoyhteiskunnan näkymiä Helsingin seudulla*. Helsinki: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. S. 11–157. 6 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2001:14.
- Hongisto, V. (2002) Avokonttorin melu haittaa monia julkaisussa. *Tuottava toimisto -tiedotuslehti*. 2/2002. S. 7. Viitattu 9.4.2008. Saatavissa: http://www.tervetalo.net/tt2005/files/tuottavatoimistotiedotuslehti2_2002.pdf
- Hukkinen, J. (1993) Teemahaastattelun käyttö tulevaisuudentutkimuksessa, Tulevaisuus sosiaalisen konstruktiona. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.) *Miten tutkimme tulevaisuutta?* Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 181–192. 312 s. *Acta Futura Fennica* NO 5.

Huovila, P., Häkkinen, T., Ala-Juusela, M., Koukkari, H., Rissanen, T. & Tuominen, P. (2008) Kestävän yhdyskunnan kiinteistöt - nykytila ja trendit. VTT. 17.11.2008. 50 s. Saatavissa: http://akseli.tekes.fi/opencms/opencms/OhjelmaPortaali/ohjelmat/Yhdyskunta/fi/Dokumenttiarkisto/Viestinta_ ja_aktivointi/ Julkaisut/Taustatutkimukset_2008/Kestaevaen_yhdyskunnan_kiinteistoet_SB_VTTo81117.pdf

Hyvärinen, J. (1999) Globalisaatio, taloudellinen kasvu ja syvenevä alueellistuminen. Helsinki: Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos. 68 s. Keskusteluaiheita No. 668.

Hyvönen, K. (2003) Ruokaa netistä - Sähköinen päivittäistavarakauppa kuluttajien arjessa. Kerava: Kuluttajatutkimuskeskus. 139 s. Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisuja 2003:10.

Härmä, M., Kivistö, M., Kalimo, R. & Sallinen, M. (2002) Työn vaatimukset, työajat ja uni tietotekniikan ammattilaisilla. Teoksessa: Härmä, M. & Nupponen, T. (toim.). Työn muutos ja hyvinvointi tietoyhteiskunnassa. Helsinki: Sitra. S. 108–120. Sitran raportteja 22. 120 s.

Häusel, H-G. (2009) Viisaan päätöksen salaisuus. Willenbrock, H. (toim.). GEO. heinäkuu 7/2009. S. 20–35.

IFC (2009) Doing Business 2010 - Reforming through difficult times. The World Bank, International Finance Corporation and Palgrave MacMillan. 231 s. Saatavissa: <http://www.doingbusiness.org/~media/FPDKM/Doing%20Business/Documents/Annual-Reports/English/DB10-FullReport.pdf>

Ihamuotila, R. (1993) Suomi vuonna 2020. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. Painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 33–42. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Ihonen, H. (1995) Sähköinen kaupankäynti tietoverkoissa. Jyväskylä: Suomen ATK-Kustannus (SATKU) Oy. 195 s.

Ilmakunnas, S., Kiander, J., Parkkinen, P. & Romppanen, A. (2000). Globalisaatio ja työn loppu? Talous ja työllisyys vuoteen 2030. 60 s. VATT Keskustelualoitteita 231. Saatavissa: <http://www.vatt.fi/julkaisut/k/k231.pdf>

Ilmonen, K. (1993) Hajoava yhteiskunta? - Sirpaleita visioksi. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. Painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 43–52. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Invest in Finland (2008) Lehdistötiedote. 15.2.2008. Viitattu 2.6.2008. Saatavissa: http://www.investinfinland.fi/presskit/releases2008/en_GB/tiedote_08-15-02/

ISS (2011) ISS Suomi kotisivut. Viitattu 2.2.2011. Saatavissa: <http://www.fi.issworld.com/palvelumme/monipalvelu/leed/pages/default.aspx>

Jaakola, E. (2006) RISC-tutkimus kertoo: Mitä yhteistä on teinillä ja seniorilla. Hartela-yhtiöt/Liike ja toimitilarakentaminen. S. 10.

Jakobsson, M. (1993) Suomi 2020. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. Painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 61–66. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Jakonen, J. (2010) Ankara talvi rikkoo säästöhuumassa hankittuja ilmalämpöpumppuja. Helsingin Uutiset. 22.2.2010. Viitattu: 15.2.2010. Saatavissa: <http://www.helsinginuutiset.fi/Uutiset/Paivan-Puheenaihe/Ankara-talvi-rikkoo-saastohuumassa-hankittuja-ilmalampopumppuja>

Jalkanen, R. (2009) Viikinmäen asuntoalueen länsiosa. Viitattu 6.3.2009. Saatavissa: http://www.ark.fi/ark3_99/viikki.html.

Jarva, V. (1993) Skenariikka - vaihtoehtoisten tulevaisuuksien, nykyisyyksien ja menneisyyksien tutkimisen menetelmä. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.) Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 249–261. 312 s. Acta Futura Fennica NO 5.

Jensen, J. (1999) The Dream Society - How the Coming Shift from Information to Imagination Will Transform Your Business. New York: McGraw-Hill. 242 s.

Jewell, M. (2008) Ethridge Cannon, S. & Vyas, U. K. (toim.) Green Building: Balancing Fact and Fiction. Real Estate Issues. Summer 2008. Vol. 33. Nro. 2. S. 1–12.

Jokinen, S. (2005) Asuntokysyntä - vaikuttavat tekijät ja kysynnän ennustaminen. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Espoo. 111 s.

Jones Lang LaSalle (2010a) On point - Capital Markets Outlook 2010. 4 s.

Jones Lang LaSalle (2010b) On point - Nordic Office Markets March 2010. 20 s.

Jones Lang LaSalle & CoreNet Global (2008) Global Trends in Sustainable Real Estate: An Occupier's Perspective. 7 s.

Junnila, S. (2006a) Empirical Comparison of Process and Economic Input-Output Life Cycle Assessment in Service Industries. Environmental Science and Technology. Vol. 40. No. 22. S. 7070–7076.

Junnila, S. (2006b) Business Drivers for Green Buildings & Infra. Kestävä Yhdyskunta -ohjelman työpajan alustus. 13.5.2006. 14 s. Saatavissa: <http://www.tekes.fi/ohjelmat/Yhdyskunta/Aineistot/Selvityksi%C3%A4>

Junnila, S. (2009) Rakennus- ja kiinteistöalan vaikuttamismahdollisuudet ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. Esitelmä. Maanmittaustieteiden päivät - kestävä maanmittaus. 19.11.2009. Teknillinen korkeakoulu.

Juntula, E. & Vihavainen, S. (2011) Kauppakeskuksiin haaveillaan liikaa tilaa. Helsingin Sanomat. 9.3.2011.

Järventie, M. (2007) Vaatebrändi. Ekonomi. 7/07. S. 24–28.

Järvinen, E. (1996) Wärtsilän teollisuuskorttelista tuli Näkinpuiston asuinalue 20 vuodessa. Helsingin Sanomat. 15.4.1996. S. B1.

Järvinen, L. (toim.) (2006) Ympäristöteknologian ennakointi, taustoja ja puheenvuoroja. Helsinki: Sitra. 145 s. Sitran raportteja 61. Saatavissa: <http://www.sitra.fi/julkaisut/raportti61.pdf?download=Lataa+pdf>

Järvinen, R. (1995) Sähköinen kaupankäynti kasvaa. Pasma 1. S. 15–17.

Järvinen, R. (2010) Riskit ja riskienhallinta osana turvallisuusjohtamista kaupakeskysympäristössä. Teoksessa: Järvinen, R. & Heinonen, J. (toim.) Kaupallisten keskusten turvallisuus ja kilpailukyky. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. S. 63–86. 177 s. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun julkaisuja B-119.

Jääskeläinen, J. & Lovio, R. (2003) Globalisaatio saapui Varkauteen - Tapaustutkimus yritysten kansainvälistymisen tavoitteista ja vaikutuksista. Helsinki: Elinkeinoelämän tutkimuslaitos. 125 s. B201.

Kajalo, S. & Lindblom, A. (2010) Surveillance investment and competitiveness of shopping centres in the Nordic countries. Teoksessa: Järvinen, R. & Heinonen, J. (toim.) Kaupallisten keskusten turvallisuus ja kilpailukyky. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. S. 87–102. 177 s. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun julkaisuja B-119.

Kalasadama (2011) kotisivut. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://www.kalasadama.fi/>

Kansallinen etätyöpäivä (2011) Kiitos etätyöpäivään osallistuneille, ensi vuonna uusiksi! Suomen ympäristökeskuksen ja Microsoftin sivusto etätyön edistämiseksi. Viitattu 18.10.2011. Saatavissa: <http://www.etatyopaiva.fi/fi/etusivu>

Kamppinen, M. (2001) Tulevat ajat ja teknologia - Esseitä elämänrytmistä. Vammala: Suomen Kirjallisuuden Seura. 161 s. Tietolipas 183.

Kamppinen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. (toim.) (2002) Tulevaisuuden tutkimus, perusteet ja sovellukset. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden Seura. 928 s. Suomalaisen kirjallisuuden Seuran Toimituksia 896.

Kandolin, I. & Huuhtanen, P. (2002) Työajat suomalaisissa IT-yrityksissä. Teoksessa: Härmä, M. & Nupponen, T. (toim.). Työn muutos ja hyvinvointi tietoyhteiskunnassa. Helsinki: Sitra. S. 81–92. 120 s. Sitran raportteja 22.

Kangasharju, A. (2004) Alueellinen keskittyminen historiaa ja tulevaisuutta - myös Suomessa. artikkeli Tilastokeskuksen kotisivuilla. 2.11.2004. Viitattu: 3.6.2008. Saatavissa: http://www.stat.fi/tup/kuntapuntari/kuntap_3_2004_alue.html

Karhunen, P. & Kosonen, R. (2010) Pietarilaiskuluttajien näkemyksiä kaupan turvallisuudesta. Teoksessa: Järvinen, R. & Heinonen, J. (toim.) Kaupallisten keskusten turvallisuus ja kilpailukyky. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. S. 103–114. 177 s. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun julkaisuja B-119.

Kasvio, A. (1999) Työelämä murroksessa - Työ, osaaminen ja hyvinvointi. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 157–174. 420 s.

Kasvio, A. & Nieminen, A. (1998) Globalisaatio, työpaikkakilpailu ja Suomi – uuteen kansalliseen strategiaan? Tampere: Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra. s. 66. Tietoyhteiskunnan tutkimuskeskus Työraportti 4/1998. Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra, julkaisu 168.

- Kasvio, A. & Nieminen, A. (1999) Kilpailu työstä – tutkimus globalisaatiosta, maailmanlaajuisesta työpaikkakilpailusta ja Suomen mahdollisuuksista. Vammala: Sitra. 397 s. Suomen itsenäisyyden juhlarahaston Sitran julkaisusarja nro 221.
- Kasvio, A. & Rääkkönen, T. (2010) Kohti kestäväää työelämää. Helsinki : Työterveyslaitos. 27 s.
- Kasvio, A. & Tjäder, J. (2007) Työ murroksessa - artikkelikokoelma. Helsinki : Työterveyslaitos. 281 s.
- Kauhanen, A-L. & Lyytinen, J. (2003) Parasta ennen 01 01 2015, Tulevaisuuden tekijät - Suomi 2015. Helsinki: Sitra 2003. 96 s.
- Kauppa 2010 -projektin johtoryhmä (1996) Kauppa 2010 -projekti. Helsinki: Edita. 32 s. Kauppa- ja teollisuusministeriön työryhmä- ja toimintaraportteja 12/1996.
- Kerttula, S. (2004). Kun on niin kiire. Tietoaika. 11/2004. Tilastokeskus. Saatavissa: http://www.stat.fi/tup/tietoaika/ta_11_04_kiire.html
- Ketonen O. (1985) Tulevaisuudesta tietäminen. Teoksessa: Malaska, P. & Mannerman, M. (toim.) Tulevaisuuden tutkimus Suomessa. Helsinki: Gaudeamus. S. 21.
- Kijärvi, S. (2003) Ympäristömerkityt tuotteet ja niiden kulutus Hämeenlinnassa 2003. Hämeenlinnan seudun kansanterveystyön kuntayhtymän ympäristöosasto. 11 s. Ympäristöosaston monisteita 50. Saatavissa: <http://www.hameenlinna.fi/pages/65705/Moni50.pdf>.
- Kilpeläinen, P., Laakso, S. & Tähtinen, V. (2011) Helsingin seudun yrityskatsaus – toimipaikat 2009. Helsinki: Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut. 34 s.
- Kirkinen, J. & Savolainen, I. (2007) Ilmastonmuutos 2007: Ilmastonmuutoksen hillitseminen - yhteenveto päätöksentekijöille. Hallitustenvälinen ilmastonmuutospaneeli IPCC. 6.7.2007. 35 s. Saatavissa: http://www.vtt.fi/liitetiedostot/uutta/yhteenveto_suomeksi.pdf
- Kirvelä, T. (1999) Matkalla informaatiokuntaan - jännitteitä kuntien tulevaisuuksilla. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 305–318. 420 s.
- Kivilahti, A., Falkenbach, H., Jokinen, S. & Viitanen, K. (2008) Toimitilamarkkinoiden dynamiikka -hankkeen loppuraportti. Espoo: Teknillinen korkeakoulu, Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta, Maanmittaustieteiden laitos. 41 s. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja B124.
- Kivinen, O. & Rinne, R. (1993) Laitostunut koulutus ja 2000-luvun haasteet. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. Painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 93–108. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.
- Kivistö, M. & Kalimo, R. (2002) Tietotekniikan ammattilaisen työ, voimavarat ja hyvinvointi. Teoksessa: Härmä, M. & Nupponen, T. (toim.) Työn muutos ja hyvinvointi tietoyhteiskunnassa. Helsinki: Sitra. S. 93–107. 120 s. Sitran raportteja 22.

Knapp, C. A. (2006) *Occupancy Planning, Winning strategies to accomodate growth and drive savings*. Jones Lang LaSalle. 8 s.

Kohvakka, R. (2010) Sosiaalinen media vahvasti läsnä nuorten arjessa. *Tieto&trendit*. 8/2010. Saatavissa http://www.tilastokeskus.fi/artikkelit/2010/art_2010-12-22_002.html?s=1

Korpela, J. (1993) *Suomi 2020: Liikenne ja viestintä*. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. *Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. Painos*. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 109–126. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Korvenmaa, E. (2009) Leskinen, JR (toim.) *Suomi on laajakaistan kehitysmaa*. Kauppalehti. 1.10.2009. Viitattu: 6.11.2009. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/etusivu/uutinen.jsp?oid=2009/10/26358>

Koskisto, H. (2010) *The role of internet media in commercial real estate agency/leasing - future opportunities in Finland and Sweden*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta, Maanmittaustieteiden laitos. Helsinki. 58 s.

Kosonen, R. (2006) *Energiatehokkuutta ja muunneltavuutta toimitilojen olosuhdehallinnassa*. Esitelmä Cube-päätösseminaarissa 4.12.2006.

Kostiainen, J. (2007) *Viihtyvyyt ja asuminen ratkaisevat kaupungin menestymisen*. Taavitsainen, H. (toim.) *Kuntalehti*. 16/2007. S. 16–21.

Kostiainen, J., Majamaa, W. & Kuronen, M. (2009) *Off the Grid*. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) *Rakentamisen energiatulevaisuus*. Helsinki: Sitra. S. 34–39. 61 s. Sitran raportteja 84.

Kotisalo, Y. et al. (2000) *Kauppa 2005: kauppa yhdyskuntasuunnittelussa*. Helsinki: Edita. 104 s.

von Krogh, G., Ichijo, K. & Nonaka, I. (2000) *Enabling knowledge creation : how to unlock the mystery of tacit knowledge and release the power of innovation*. Oxford : Oxford University Press. 292 s.

KTI (2007) *The Finnish property Market 2007*. KTI Finland. 56 s.

KTI (2008a) *KTI Markkinakatsaus kevät/08*. KTI Kiinteistötieto Oy ja KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry. 12 s.

KTI (2008b) *KTI Markkinakatsaus syksy/08*. KTI Kiinteistötieto Oy ja KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry. 12 s.

KTI (2009a) *Kiinteistötieto Oy:n kotisivut*. Sanasto. Viitattu: 11.12.2009. Saatavissa: http://www.kti.fi/sanasto.php?sivu=_13

KTI (2009b) *The Finnish Property Market 2009*. KTI Finland. 56 s. Saatavissa: http://www.kti.fi/kti/doc/julkaisut/FPM_2009.pdf

KTI (2009c) *KTI Markkinakatsaus kevät/09*. KTI Kiinteistötieto Oy ja KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry. 12 s.

- KTI (2009d) KTI Markkinakatsaus syksy/09. KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland. 16 s.
- KTI (2010a) KTI Markkinakatsaus kevät/10. KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland. 9 s.
- KTI (2010b) KTI Markkinakatsaus kevät/10. KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland. 16 s.
- KTI (2010c) Kiinteistöalouden instituutti ry:n kotisivut. Viitattu 6.3.2010. Saatavissa: http://www.kti.fi/kti_esittely. 6.3.2010
- KTI (2011) KTI Markkinakatsaus kevät/11. KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland. 16 s.
- Kuusi, O. (1999) Osaamista oppimassa - osaamispääoma tulevaisuuden tekijänä. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 175–190. 420 s.
- Kuusi, O. & Kamppinen, M. (2002) Tulevaisuuden tekeminen. Teoksessa: Kamppinen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. (toim.) Tulevaisuuden tutkimus, perusteet ja sovellukset. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden Seura. S. 117–170. 928 s. Suomalaisen kirjallisuuden Seuran Toimituksia 896.
- Kyrö, R. (2010) Keskustelu LEED-sertifioinneista. 8.8.2010.
- Kyrö, R. (2011) Keskustelu rakennetun ympäristön ympäristövaikutuksista. 30.10.2011.
- Kyrö, R., Heinonen, J., Säynäjoki, A. & Junnila, S. (2011) Occupants have little influence on the overall energy consumption in district heated apartment buildings. Energy and buildings. Available online 17.9.2011.
- Kyrö, R., Lindholm, A-L. & Rothe, P. (2009) Keskustelu Tallinassa pääkaupunkiseudun toimitilarakennusten mahdollisuuksista saavuttaa LEED-ympäristöluokitus. 8.12.2009.
- Kyrö, R., Määttänen, E., Aaltonen, A., Lindholm A-L. & Junnila S. (2010) Green buildings and FM - A case study on how FM influences the environmental performance of office buildings. CIB W070 conference. 13–14.9.2010. Sao Paolo, Brazil.
- Kytö, H. & Väliniemi, J. (2007) Kauas kauppa karkaa - vai karkaako? - Päivittäistavarakaupan rakennemuutos Suomessa vuosina 2003–2005. Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus. 51 s. Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisuja 3/2007.
- Kärkäs, T. (2001) Yrityksen toimintaympäristön muutoksen vaikutukset toimitiloihin ja niihin liittyviin palveluihin. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Espoo. 93 s.
- Laakso, S. (2011) Ruuhkamaksujen vaikutukset maankäyttöön Helsingin seudulla. Liikenne- ja viestintäministeriö. 28 s. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 7/2011.
- Laakso, S. & Kilpeläinen, P. (2007) Yritystoiminta Espoossa, Espoon yritystoiminnan rakenne ja erikoistuminen 2005. Espoo: Kehittämisen- ja tutkimusryhmä, Espoon kaupunki. 101 s. Tutkimuksia Espoosta 1/2007.

Laakso, S., Kilpeläinen, P., Kotala, A-M., Salmi, A. & Tähtinen, V. (2009) Pääkaupunkiseudun yritysraportti -Yritysten ja niiden toimipaikkojen rakenne, sijoittuminen ja muutostrendit 2000-luvulla. Kaupunkitutkimus TA Oy ja YTV. 6.5.2009. 22 s.

Laakso, S. & Loikkanen, H. A. (2004) Kaupunkitalous, johdatus kaupungistumisen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Helsinki: Gaudeamus. 472 s.

Laakso, S. & Moilanen, P. (2011) Yritystoiminnan sijoittuminen ja työpaikkakeskittymien muodostuminen monikeskuksisessa aluerakenteessa. Kaupunkitutkimus TA Oy & Strafica Oy. 66 s.

Laatikainen, K. (2007) Development of the market for real estate services in Finland. Diplomityö. Espoo: Helsinki University of Technology, Department of Surveying. 125 s.

Lahdes, T. (1995) Toimitilojen kysynnän ennustaminen - kansainvälisiä tutkimuksia ja menetelmiä. Helsinki: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 48 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1995:3.

Lahtinen, R. (2005) Rakentaminen - Toimisto muuttuu kohtaamispaikaksi. Törmänen, E. (toim.) Tekniikka ja Talous. 10.11.2005. Viitattu: 9.9.2009. Saatavissa <http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article27492.ece>

Lappalainen, I. & Hulkkonen, S. (2007) Osta lämpö valmiina! 4. painos. Helsinki: Motiva Oy. Saatavissa: http://www.motiva.fi/files/295/osta_lampo_valmiina_uusi.pdf

Lehti, M. (2005) Tietoyhteiskuntakehitys ja Suomen kilpailukyky. Teoksessa: Tulevaisuuden verkottuva Suomi, Tietoyhteiskuntaneuvoston raportti Hallitukselle. 2. painos. Lieto: Valtioneuvoston kanslia. S. 10–11. 109 s.

Lehto, M., Talonpoika, R. & Huovila, P. (1990) Älykäs asunto - tietoyhteiskunnan koti. Espoo: Valtion teknillinen tutkimuskeskus. 177 s. VTT tiedotteita 1457.

Lehto, A-M. & Sutela, H. (2008) Työolojen kolme vuosikymmentä - Työolotutkimusten tuloksia 1977–2008. Helsinki: Tilastokeskus. 228 s. Saatavissa: <http://www.tsr.fi/tsarchive/files/TietokantaTutkittu/2007/107274Loppuraportti.pdf>

Lehtonen, T., Ventovuori, T., Tuomela, A., Salonen, A. & Koskisto, O. (2009) Ympäristöystävällisellä kiinteistöliiketoiminnalla kohti taloudellisia hyötyjä. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) Rakentamisen energiatulevaisuus. Helsinki: Sitra. S. 19–26. 61 s. Sitran raportteja 84.

Leskinen, JR. (2009) Suomi on laajakaistan kehitysmää. Kauppalehti. 1.10.2009. Viitattu: 6.11.2009. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/etusivu/uutinen.jsp?oid=2009/10/26358>

Liberty Property Trust (2010) Liberty Property Trustin kotisivut. Viitattu 11.12.2010. Saatavissa: <http://www.libertyproperty.com/sustainability.asp.2010>

Liikenne- ja viestintäministeriö, Tiehallinto & Ratahallintokeskus (2006) Henkilöliikennetutkimus 2004–2005. 2006. WSP LT-Konsultit Oy. 81 s.

- Liikenneministeriö (1998). Suomen liikennejärjestelmä 2020. Helsinki: Liikenneministeriö. Julkaisuja 9/98.
- Liikennevirasto (2011a) Kehärata. 22.9.2011. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/hankkeet/kaynnissa/keharata>
- Liikennevirasto (2011b) Pisara-rata. 10.08.2011. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/hankkeet/suunnitteilla/pisara>
- Liikennevirasto (2011c) Kehä III, Vantaankoski–Lentoasemantie. 2.11.2011. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: <http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/hankkeet/kaynnissa/keha3>
- Liikennevirasto (2011d) Kehä I Leppävaarassa. 2.11.2011. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/hankkeet/kaynnissa/keha_leppavaara
- Lillrank, P. (1999) Globaali verkostotalous - pk-yritysten nousu? Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 139–153. 420 s.
- Lind, E. (2007) Shopping Center Industry Evolution from Global and Finnish Perspectives. Centrumutveckling Ab. Suomen Kauppakeskushdistys ry:n syysseminaari Kauppakeskukset kestävässä yhdyskuntarakenteessa. 9.10.2007. Helsingin Yliopiston päärakennus.
- Lindblom, M. (2004) Työn mahdollisuudet Kruunuvuorenrannassa. Teoksessa: Vuolanto, T. (toim.) Kaupunkirakentamisen sosiaalisia lähtökohtia Kruunuvuorenrannassa. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunki. S. 65–72. 96 s. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:16.
- Linnamaa, R. (2007) Viihtyvyyden ja asumisen ratkaisevat kaupungin menestymisen. Taavitsainen, H. (toim.) Kuntalehti. 16/2007. S. 16–21.
- Linturi, R., Mannermaa, M. & Hannula, I. (1998) Tietoyhteiskunta 2005 - muutujat ja skenaariot. Helsinki: Sitra. 68 s. Sitra Suomen itsenäisyyden juhlarahasto 184.
- Lipponen, M. & Peltomäki, J. (2007) Kehärata vie suoraan raiteilta lentoon. Aviapolis -Lentokenttäkaupungin lehti. 1/2007. S. 3–4.
- Lith, P. (2007) Työnteko yli rajojen lisääntyy. Tieto&trendit. 7/2007. Saatavissa: http://www.tilastokeskus.fi/artikkelit/2007/art_2007-11-07_005.html?s=1
- Lumene (2009) Tulevaisuutta ei voi ennustaa, mutta sitä voi muuttaa. Mainos. Turunseudun ekonomit ry. Jäsenlehti 3/09. 24 s.
- Luukkanen, J. (1993) Systemmallien rooli tutkimuksessa ja suunnittelussa - Uuden dialektisen kokonaisuuden rakentaminen. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 96–105. 312 s. Acta Futura Fennica NO 5.
- Luukko, J. (2001) Muuttoliikkeen syyt ja teoriat - Päijät-Hämeen tapaustutkimus. Lahti: Teknillinen korkeakoulu, Lahden keskus. 76 s. Helsinki University of Technology Lahti Center, The Research Series of the Institute for Regional Economics and Business Strategy Lahti 002 2001.

Länsimetro (2011) kotisivut. Vierailtu 3.11.2011.
Saatavissa: <http://www.lansimetro.fi/>

Malaska, P. (1988) Tulevaisuudentutkimuksen metodologiasta. *Futura*. 1988:7(4). S. 22–29.

Malaska, P. (1993) Tulevaisuustietoisuus ja tulevaisuuteen tunkeutuminen. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 6–12. 312 s. *Acta Futura Fennica* NO 5.

Malkki, L. & Paastela, J. (2007) Terrorismin monet kasvot. WSOY, Oppimateriaalit 2007. 464 s.

Mannermaa, M. (1986) Arviointia tulevaisuuden tutkimuksen perusteista ja menetelmistä. Turku: Turun kauppakorkeakoulu. 140 s. Turun kauppakorkean julkaisuja D-1.

Mannermaa, M. (1993a) Tulevaisuudentutkimus tieteellisenä tutkimusalana. Teoksessa: Kampainen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. (toim.) Tulevaisuudentutkimus, perusteet ja sovellukset. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden Seura. S. 19–33. 928 s. Suomalaisen kirjallisuuden Seuran Toimituksia 896.

Mannermaa, M. (1993b) Suomi 2020: Visio tietointensiivisestä vuorovaikutusyhteiskunnasta. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 127–146. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Mannermaa, M. (1998) Megatrendejä ja skenaariota valtakunnallisen alueiden käytön perustaksi. Helsinki: Ympäristöministeriö. 45 s. Suomen ympäristö 225.

Mannermaa, M. (1999) Tulevaisuuden hallinta - skenaariot strategiatyöskentelyssä. Porvoo: WSOY. 1999. 227 s.

Mannermaa, M. (toim.) (2000) Tulevaisuuden haltuunotto - pk-yrityksen ennakoinnin käsikirja. Helsinki työministeriö. 167 s.

Mannermaa, M. (2004) Heikoista signaaleista vahva tulevaisuus. 2. painos. Helsinki: Warner Söderström Osakeyhtiö. 249 s.

Mannermaa, M. (2005) Elävänä Pohjois-Karjalassa 2025. Joensuu: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto. 70 s. Julkaisu 89, 2005.

Mannermaa, M. & Ahlqvist, T. (2000) Liikenteen tulevaisuusbarometri 2020. Helsinki: Tielaitos, Tiehallinto. 127 s. Tielaitoksen selvityksiä 11/2000.

Manninen, A. (2009) Fredriksson, J. (toim.) Henkivartijoille on nyt töitä. 30.11.2009. YLE Uutiset. Viitattu. 1.12.2009. Saatavissa: http://yle.fi/uutiset/kotimaa/2009/11/henkivartijoille_on_nyt_toita_1134552.html?origin=rss

Manninen, O. (2005) Toimitilamarkkinat muutosmyrskyssä. Kontrahti - Senaatti-kiinteistöjen sidosryhmälehti. 2.2005. S. 8–13.

Mansley, M. (2000) Into the ethics of things. *Estates Gazette*, Vol. 47. S. 170–171.

- Martin, P. L. & Black, R. T. (2006) Corporate real estate as a human resource management tool. *Journal of Corporate Real Estate*. Vol. 8. Iss. 2. S. 52–62.
- McBlaine, R. & Vrkic, D. (2006) The vanishing horizon - Global change and real estate implications. Jones Lang LaSalle. 8 s.
- McCarty, T. D. (2006) Moving the needle - How to harness the power of six sigma. Jones Lang LaSalle, advance. 8 s.
- McNamara, P. (2000) The ethical management of indirect control - an internal perspective of SRI. *Estates Gazette*. Vol. 47. S. 170–171.
- Meadows, D. H. (1972) The limits to growth: a report for the Club of Rome's project on the predicament of mankind. London. 205 s.
- Meriläinen, M. (2006) Käyttäjälähtöinen toimistotilojen muutostyöpalvelun tuoteistaminen. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu. 86 s.
- Meristö, T. (1993) Skenaariotyöskentely strategisessa johtamisessa. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 215–221. 312 s. *Acta Futura Fennica* NO 5.
- Meristö, T. (2005) Törmänen, E. (toim.) Rakentaminen: Toimisto muuttuu kohtaamispaikaksi. *Tekniikka ja Talous*. 10.11.2005. Viitattu: 7.7.2007. Saatavissa: <http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article27492.ece>
- Mesiranta, N. (2009) Consumer Online Impulsive Buying: Elements and Typology (Kuluttajan impulssiostaminen verkossa: Elementit ja typologia). Väitöskirja. Tampere: University Press. *Acta Universitatis Tamperensis* 1439. *Acta Electronica Universitatis Tamperensis* 871 (sähköisenä). Saatavissa: <http://acta.uta.fi>
- Metsi, P. (2008) Autio, S. & Hellsten, J. (toim.) Rakennusten ympäristöluokitus kiinnostaa kiinteistösijoittajia. *Rakennuslehti* 7.2.2008. Viitattu: 7.2.2008. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/lehtiarkisto/12030.html>
- Metsä, M. (1999) Luotsauksia tulevaan. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 7–9. 420 s.
- Miettinen, J. (1993) Viestintä vuoteen 2020. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 163–186. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.
- Mikkonen-Young, L. (2005) Työn tulevaisuus - Kirjallisuuskatsaus työn muutoksesta Helsingin seudulla. Helsinki: YTV, Pääkaupunkiseudun Yhteistyövaltuuskunta. 69 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja PJS, B 2005:19.
- Motiva (2009) Energiatodistus. Saatavissa: <http://www.motiva.fi/rakentaminen/energiatodistus>
- MTV3 (2009) Netin ruokakauppa kituu edelleen. Uutinen. Julkaistu 23.07.2009. Viitattu 1.9.2010. Saatavissa: <http://www.mtv3.fi/uutiset/kotimaa.shtml/2009/07/919469/netin-ruokakauppa-kituu-edelleen>

- MTV3 (2010) S-ketju kokeilee ruokakauppaa netissä. Uutinen. Julkaistu 29.08.2010. Viitattu 1.9.2010. Saatavissa: <http://www.mtv3.fi/uutiset/kotimaa.shtml/2010/08/1177522/s-ketju-kokeilee-ruokakauppaa-netissa>
- Mun, S.-I. & Hutchinson, B. G. (1995) Empirical analysis of office rent and agglomeration economies: A case study of Toronto. *Journal of Regional Science*. Vol. 35. No. 3. S. 437–455.
- Mun, S.-I. & Yoshikawa, K. (1993) Communication among forms, traffic congestion and office agglomeration. *Annals of Regional Science*. Mar1993. Vol. 27. Iss. 1. S. 61–77.
- Mäkelä, K. (2001) Työn megatrendit 2001. FUTURA - Ennakoinnin siedetty keveys. 1/2001. Tulevaisuuden tutkimuksen seura ry. S. 74–82.
- Mäkilä, A. (1999) Taloutemme tulevaisuus teknologian varassa. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 122–130. 420 s.
- Mönttinen, M. (2005) Helsingin Pasilaan syntyy digiajan piilaakso. *Kuntalehti*. 2/2005.
- Naisbitt, J. (1984) Megatrends -Ten new directions transforming our lives. The United States of America: First Warner Paperback Printing, Warner Books Edition. 333 s.
- Naisbit, J. & Aburdene, P. (1990) Megatrendit 2000. Juva: Werner Söderström osakeyhtiö. 297 s.
- NCC (2007a) NCC Rakennus Oy:n kotisivut. Future Office Study. Viitattu: 17.9.2007. Saatavissa: http://www.ncc.fi/toimitilaa/kehitys/fi_FI/futureoffice/
- NCC (2007b) NCC Rakennus Oy:n kotisivut. Viitattu: 17.9.2007. Saatavissa: http://www.ncc.fi/toimitilaa/Kauppapaikat/konseptit/fi_FI/kauppakeskus
- NCC (2007c) NCC Rakennus Oy:n kotisivut. Viitattu: 17.9.2007. Saatavissa: http://www.ncc.fi/toimitilaa/Kauppapaikat/konseptit/fi_FI/kauppapuisto
- NCC (2007d) NCC Rakennus Oy:n kotisivut. Viitattu: 17.9.2007. Saatavissa: http://www.ncc.fi/palvelumme/raataloidut_toimitilat/fi_FI/ekokonsepti
- Niemi, A. (2011) Muuttunut kauppakirjakäytäntö kiinteistökaupoissa ja Suomen kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö erityisesti myyjän vastuun näkökulmasta. PGP 16 Tutkielma. 23.2.2011. 16 s.
- Niemi, O. (2009) Ympäristötalkoiden lähtökohdat ja rakennusalan rooli. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) Rakentamisen energiatulevaisuus. Helsinki: Sitra. S. 53–61. 61 s. Sitran raportteja 84.
- Nieminen, M. (1993) Suomi 2020: Vähenevän väestön vanhusten yhteiskunta. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 187–200. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.
- Nieminen, M. (1999) Kohti vanhusten yhteiskuntaa. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 75–87. 420 s.

- Niiniluoto, I. (1993) Tulevaisuudentutkimus - tiedettä vai taidetta? Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 13–18. 312 s. Acta Futura Fennica NO 5.
- Niiniluoto, I. (2002) Alkusanat. Teoksessa: Kamppinen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. (toim.) Tulevaisuuden tutkimus, perusteet ja sovellukset. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden Seura. S. 7–10. 928 s. Suomalaisen kirjallisuuden Seuran Toimituksia 896.
- Niiniluoto, I. & Nyman, H. (toim.) (1986) Tulevaisuus - juhla kirja akateemikko Georg Henrik von Wrightin 70-vuotispäivän 14.6.1986 kunniaksi. Helsinki: Ota-va. 347 s.
- Niitamo, O. E. (1993) Suomi 2020: tulevaisuus menneisyyden valossa. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 201–207. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.
- Niskanen A. (2003) Metsäalan tulevaisuusfoorumi. Viitattu 12.9.2007. Saatavissa: http://www.metsafoorumi.fi/dokumentit/PMA_tulevaisuus.pdf
- Nokia (2008) Energiansäästötavoitteet. Nokian kotisivut. Viitattu 15.9.2009. Saatavissa: <http://www.nokia.fi/nokia/ymparisto/vastuunme/ymparistostrategia/energiansaastotavoitteet>
- Nonaka, I. & Takeuchi, H. (1995) The knowledge - creating company: how Japanese companies create the dynamics of innovation. New York: Oxford University Press. 284 s.
- Noponen, J. & Junnila, S. (2009) Esipuhe. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) Rakentamisen energiatulevaisuus. Helsinki: Sitra. S. 5–9. 61 s. Sitran raportteja 84.
- Nurmela, J. (1999) Uuden tieto- ja viestintätekniikan kahdet kasvot - digitaalista syrjintää ja tasa-arvoa? Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tila-keskus. S. 239–256. 420 s.
- Nurmi, E. (2004) Pian kymmenesosa konttoreista tyhjiään Helsingin seudulla. Helsingin Sanomat. 6.9.2004.
- Nurmi, E. (2005) Tyhjiä toimitiloja jo miljoona neliötä pääkaupunkiseudulla. Helsingin Sanomat. 23.2.2005.
- Nyquist, A. (2010) EcoCycleConcept – AnotherWay of Designing Sustainable Buildings. Rakennusalan tulevaisuuslinikka, FinnBuild- messut. Messukeskus. 7.10.2010.
- Nätti, J. & Anttila, T. (2002) Tietotyön työajat, perhe ja työkuulttuurit. Teoksessa: Härmä, M. & Nupponen, T. (toim.). Työn muutos ja hyvinvointi tietoyhteiskunnassa. Helsinki: Sitra. S. 68–80. 120 s. Sitran raportteja 22.
- Olkkonen, O., Häkkinen, J., Koho, K. & Kiinteistöalouden Instituutti (1995) Helsingin seudun toimitilojen kysyntä vuoteen 2000. Helsinki: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 81 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1995: 6.

- Olkkonen, O., Kaleva, H. & Land, P. (1997) Toimitilasijoittaminen - Markkinat, Strategia ja Analyysi. Turku, Helsinki: Kiinteistötalouden instituutti, Sitra, Suomen kiinteistöliitto. 232 s. Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRA 157.
- Oppewal, H. & Timmermans, H. (1999) Modeling Consumer Perception of Public Space in Shopping Centres. *Environment and Behavior*. Vol. 31. iss. 1. S. 45–65.
- Ovaskainen, K. (2007) Kehärata liikkeelle jo 2008. *Aviapolis - Lentokenttäkaupungin lehti*. 1/2007. S. 2.
- Ownbey, K. L., Davis, K. & Sundel, H. H. (1994) The Effect of Location Variables on the Gross Rents of Neighborhood Shopping Centers. *Journal of Real Estate Research*. Vol. 9. Iss. 1. S. 111–123.
- Pajarinen, M., Rouvinen, P. & Ylä-Anttila, P. (2010) Missä arvo syntyy? Suomi globaalissa kilpailussa. Helsinki: Elinkeinoelämäntutkimuslaitos ETLA. 165 s.
- Pantzar, E. (1999) Kansalainen tietoyhteiskunnan selviytyjänä - haasteita muuttuville oppimisympäristöille. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) *Tuleva tuhat*. Helsinki: Tilastokeskus. S. 257–270. 420 s.
- Pantzar, M. (1993) Evoluutioteoria tulevaisuudentutkimuksen metodina. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). *Miten tutkimme tulevaisuutta?* Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 75–88. 312 s. *Acta Futura Fennica* NO 5.
- Park, H. S. (2009) Empowering Employees With Technology. *Baseline*. May 2009. Iss. 95. S. 32–34.
- Partinen, M. (1998) Nettiruokakauppa ei ole lähikauppaa kalliimpi. *Taloussanommat*. 31.10.1998. Viitattu: 4.4.2008. Saatavissa: <http://www.taloussanommat.fi/arkisto/1998/10/31/nettiruokakauppa-ei-ole-lhikauppaa-kalliimpi/19984599/12>
- Pekkarinen, J., Vartia, P. & Ylä-Anttila, P. (2005) Suomi maailmantaloudessa – Uuden ajan talouspolitiikka. Helsinki: SITRA. 167 s. Suomen itsenäisyyden juhlarahaston Sitran julkaisuja 269.
- Pekkola, J. (2002) Etätö, tietotyö ja työelämän laatu Suomessa. Teoksessa: Härmä, M. & Nupponen, T. (toim.). *Työn muutos ja hyvinvointi tietoyhteiskunnassa*. Helsinki: Sitra. S. 23–34. 120 s. Sitran raportteja 22.
- Peltola, H. (2007) *Palveluloisto ja kiehtomisen aito taito*. Helsinki:Edita Publishing Oy. 264 s.
- Peltola, H. (2008) Ellilä, T. (toim.) Ulkomaiset kaupat vievät pian puolet Suomen vähittäiskaupan myynnistä. *Aamulehti*. 19.5.2008. Viitattu: 19.5.2008. Saatavissa: <http://www.aamulehti.fi/teema/kuluttaja/29984.shtml>
- Peltonen, K. (2005) New Yorkin uusin torni on myös energiansäästäjä. *Tekniikka ja Talous*. 10.11.2005. Viitattu: 12.5.2008. Saatavissa: <http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article23994.ece>
- Peltonen, M. (1993) Visioita ja arvioita työelämästä, ammateista ja koulutuksesta vuonna 2020. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. *Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos*. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 208–236. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

- Pennonen, A. (2008) Mitä tuo huomina? Anna. 30.12.2008. s. 11.
- Peters, P., den Dulk, L. & van der Lippe, T. (2009) The effects of time-spatial flexibility and new working conditions on employees' work-life balance: the Dutch case. *Community, Work & Family* Aug 2009. Vol. 12. Iss. 3. S. 279–297.
- Petersen, J. L. (1999) *Out of the blue - How to anticipate big future surprises?* 2. painos. Madison Books. 232 s.
- Pienimäki, K. (2007) Paikkatietojärjestelmä toimitila-arvioinnissa. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Espoo. 68 s.
- Pine, B. J. & Gilmore, J. H. (1999) *The Experience Economy*. Boston: Harvard Business School Press. 254 s.
- Pitmann, R. & McIntosh, W. (1992) Determinants of Tenant Movements Within Office Markets. *Journal of Property Management*. Vol. 57. Iss. 6. S. 55–59.
- Port of Helsinki (2011) Vuosaaren satama. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: http://www.portofhelsinki.fi/tavaraliikenne/vuosaaren_satama
- Probst, D. & Schinter, J. (2006) *Energy Strategies for the 21st Century*. Jones Lang LaSalle. 8 s.
- Putkonen, L. (2002) Teollisuusympäristöjen uudelleenkäyttö mahdollisuutena. Seminaari Teollisuus ja museot. 8.10.2002. Helsinki. Viitattu: 29.8.2008. Saatavissa: http://www.nba.fi/fi/seminaari2002_putkonen 29.8.2008
- Päärne, R. (2005) Törmänen, E. (toim.) Toimisto muuttuu kohtaamispaikaksi. *Tekniikka ja Talous*. 10.11.2005. Viitattu: 19.5.2008. Saatavissa: <http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article27492.ece>
- Päärne, R. (2007) Toimitilat: tulevaisuuden kilpailutekijä? *Aviapolis - Lentokenttäkaupungin lehti*. 1/2007. S. 2.
- Pöyriä, P. (2002) Tietotyö, työelämän muutos ja hyvinvointi. Teoksessa: Härmä, M. & Nupponen, T. (toim.). *Työn muutos ja hyvinvointi tietoyhteiskunnassa*. Helsinki: Sitra. S. 57–67. 120 s. Sitran raportteja 22.
- Pöyry Building Service Oy (2008) *Kiinteistöt ja ympäristö Suomessa*. Markkina-katsaus 2008, 51 s.
- Raiborn, C. & Butler, J. B. (2009) A new look at telecommuting and teleworking. *Journal of Corporate Accounting & Finance*. Jul/Aug 2009. Vol. 20. Iss. 5. S. 31–39.
- Rakli, Kauppa- ja teollisuusministeriö & Motiva (2005) *Kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimus KRESS*. Esittelykalvot ja tulokset. 15 s. Viitattu 1.2.2008. Saatavissa: <http://www.rakli.fi/linkit/kehitysprojektit//projektit/kress/default.aspx>
- Raunio, M. (2001) *Osaajat valintojen kentällä - Helsingin, Turun, Jyväskylän, Porin ja Seinäjoen seutujen vetovoimaisuus virtaavassa maailmassa*. Tampere: Tampereen yliopisto, Alueellisen kehittämisen tutkimusyksikkö. 159 s. Sentejulkaisu 11/2001.

Raunio, M. & Linnamaa, R. (2000) Asuin- ja elinympäristön laatu ja kaupunki-seutujen kilpailukyky - Osaajien preferenssit ja tyytyväisyys Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Porin ja Seinäjoen seuduilla. Tampere: Tampereen yliopisto, Alueellisen kehittämisen tutkimusyksikkö. 171 s. Sente- julkaisu 9/2000

Remes, S. (1993) Radikaalien yhteiskunnallisten murrosten hahmottaminen skenaariotyöskentelyn avulla - Neuvostoliiton ja Itä-Euroopan tulevaisuuden vaihtoehdot. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 233–248. 312 s. Acta Futura Fennica NO 5.

Rubinsohn, S. (2009) Credit crisis has weakened global property fundamentals. Real Estate Issues. Vol. 34. Nro. 1. S. 19–20.

Rifkin, J. (2000) The age of access: the new culture of hypercapitalism, where all of life is a paid-for experience. New York : Jeremy P. Tarcher/Putnam, cop. 312 s.

Riihimäki, M., Lehtinen, E., Muroma, M., Häme, T. & Näkyvä, T. (2001) Brändiä jättäen kiinteistöalalla. Espoo: Valtion teknillinen tutkimuskeskus. 86 s. VTT julkaisu 847.

Roiha-Muilo, M. (2000) Maakunnallisten lentoasemien alueiden kiinteistöaloudelliset mahdollisuudet - analyysi Oulun lentoasemasta. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Kauniainen. 108 s.

Rontu, J. (2006) Jaakola, E. (toim.) Avainsana - vetovoima. Hartela lehti. 1/2006. Hartela-yhtiöt/Liike ja toimitilarakentaminen. S. 4–5.

Roper, K. O. & Beard, J. L. (2006) Justifying sustainable buildings - championing green operations. Journal of Corporate Real Estate. Vol. 8. Iss. 2. S. 91–103 s.

Roponen, S. (1999) Tulevaisuuden kuluttaja digitaalisten elämysten lähteillä. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 225–238. 420 s.

Roponen, A. (2010) Aukiololainsäädännön vaikutus pienten päivittäistavaramyymälöiden myyntiin. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, Insinöritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta, Maanmittaustieteiden laitos. Espoo. 53 s.

Rosendahl, J. (2009) Futuristi maalaa Suomelle tuskaisen vuosikymmenen. Kauppalehti (sähköinen). 24.9.2009. Viitattu: 24.9.2009. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/etusivu/uutinen.jsp?oid=2009/09/26159&text=rss>

Rothe, P., Lindholm, A-L., Hyvönen, A. & Nenonen, S. (2010a) Profiling Office End-users Based on Work Environment Preferences. Conference Proceedings of EFMC (European Facility Management Conference. 1–2.6.2010. Madrid, Spain.

Rothe, P., Lindholm, A-L., Hyvönen, A. & Nenonen, S. (2010b) User preferences of office occupiers - driver for work environment decisions in organizations. ERES Conference 2010. 23–26.6.2010. Milan, Italy.

Routti, J. (1993) Teknologia, ympäristö ja talouden rakenteet. Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2.

- painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 265–280. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.
- Rubin, A. (1999) Nuorten tulevaisuudenkuvat törmäyskurssilla todellisuuden kanssa. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 339–355. 420 s.
- Rubin, A. (2002) Tulevaisuudentutkimuksen käsitteitä. Teoksessa: Kamppinen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. (toim.) Tulevaisuuden tutkimus, perusteet ja sovellukset. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden Seura. S. 889–908. 928 s. Suomalaisen kirjallisuuden Seuran Toimituksia 896.
- Rubin, A. (2003) Tulevaisuudentutkimuksen käsitteitä. Teoksessa: Kamppinen, M., Kuusi, O. & Söderlund, S. (toim.) Tulevaisuudentutkimus -perusteet ja sovelluksia. Helsinki: Suomalaisen Kirjallisuuden Seura. 926 s.
- Rubin, A. (2005) Toimintaympäristön muutosten tarkastelu. Futurix-sivusto. 2.6.2005. Viitattu 7.7.2007. Saatavissa: http://www.futunet.org/en/materiaalit/tutkimus/o3_lahestymistapoina/o6_toimintaympariston_muutosten_tarkastelu/o4_driving_forces-muutoksen_moottorit?C:D=347613&selres=347613
- Rubin, A. (2006) Toimintaympäristön arviointi. Tulevaisuusklubi 14.–15.12.2006. 21 s. Saatavissa: <http://www.tuleva.fi/tulevaisuusklubi1.php>
- Ruuskanen, O-P. (2004) Kerttula. S. (toim.) Kun on niin kiire. Tieto aika. 11/2004. Saatavissa: http://www.stat.fi/tup/tieto aika/ta_11_04_kiire.html
- Rämö, S. (2011) Vihreä rakentaminen Suomessa: rakennusten ympäristötehokkuusmittarit. Vihreä rakentaminen -kotisivut. 13.1.2011. Viitattu 2.2.2011. Saatavissa: <http://www.vihrearakentaminen.fi/vihrea-rakentaminen-suomessa-kiinteistojen-ymparistotehokkuusmittarit>
- Rönkä, K., Lehnuskoski, M. & Lehnuskoski, V. (2004) Luova kampusverkosto -Helsingin seudun osaamisen maankäyttöstrategia, Vaihe II. Culminatum LTD Oy. 54 s.
- Saari, A. (2004) Tavoitteiden asettaminen rakennuksen muunto- ja käyttöjoustaavuudelle. Espoo: Teknillinen korkeakoulu. 31 s. Teknillisen korkeakoulun rakentamistalouden laboratorion selvityksiä 36.
- Sairinen, R., Heikkinen, T. ja Hirvonen, J. (2006) Arjen kokemuksia kestävästä tietoyhteiskunnasta. Teoksessa: Massa, I. & Ahonen, S. Arkielämän ympäristöpolitiikka. Gaudeamus: Helsinki. S. 201–219. 245 s.
- Salmela, M. (2004a) VR:n konepajan alueelle ehdolla kulttuurikeskittymä. Helsingin Sanomat. 12.8.2004.
- Salmela, M. (2004b) Pitäjänmäen vanhoja konttoreita peruskorjataan asunnoiksi. Helsingin Sanomat. 9.10.2004.
- Salmela, M. (2011a) Uudellemaalle suunnitteilla kymmeniä kauppakeskuksia. Helsingin Sanomat. 9.3.2011. S. A12.
- Salmela, M. (2011b) Suurpellon unelma romahti. Helsingin Sanomat. 5.4.2011. S. A12. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/lehtiarkisto/12030.html>

- Salminen, J. (2009) Pysäytetäänkö ilmastonmuutos energiaa säästämällä vai tuottamalla energia ympäristöä säästäen. Teoksessa: Junnila, S. (toim.) Rakentamisen energiatulevaisuus. Helsinki: Sitra. S. 40–52. 61 s. Sitran raportteja 84.
- Sayce, S., Ellison, L. & Parnell, P. (2007) Understanding investment drivers for UK sustainable propert. *Building Research and Information*. Vol. 35. No. 6. S. 629–643.
- Schafer, A. & Victor, D. (2000) The future mobility of the world population. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*. Vol. 34. Iss. 3. S. 171–205.
- Swartz, B. (2009) Willenbrock, H. (toim.) Viisaan päätöksen salaisuus. *GEO*. 7/2009. S. 20–35.
- Senaatti Kiinteistöt (2007) Varastosta moderniksi toimitilaksi. Senaatti Kiinteistöjen esite: Lintulahdenkatu 5.
- Seppälä, Y. (1993) Tulevaisuudentutkimuksen keskeisiä käsitteitä. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 309–312. 312 s. *Acta Futura Fennica NO 5*.
- Seppälä, Y. & Kuusi, O. (1993) Ristivaikutusanalyysi, sovelluksena kuljetukset 2010. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 141–162. 312 s. *Acta Futura Fennica NO 5*.
- Seppänen, O. (toim.) (2004) Tuottava toimisto 2005 -loppuraportti. Espoo: Teknillinen korkeakoulu. Konetekniikan osasto, LVI-tekniikan laboratorio. 264 s. Raportti B77. Saatavissa: http://www.tervetalo.net/tt2005/files/tt2005_loppuraportti.pdf
- Siltala, J. (1993) Kodikkuus vai kolkkaus? Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 281–288. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.
- Simmonds, W. H. C. (1988) *Futures Research: New starting Points. Technological Forecasting and social change*. Vol 33. S. 377–387.
- Simons, R. A. (1992) Site Attributes in Real Leasing - An Analysis of a Fast-Food Restaurant Market. *The Appraisal Journal*. Vol.60. Iss. 4. S. 521–531.
- Sing, T. F., Ooi, J.T.L., Wong, A. L. & Lum, P. K.K. (2006) Network connectivity and office occupiers' space decisions - the case of Suntec City. *Journal of Property Investment & Finance*. Vol. 24. Iss. 3. S. 221–238.
- Sirkkiä, T. (2009) Joka kolmas on tehnyt etätöitä. *Tieto&trendit*. 4–5/2009. Tilastokeskus. Saatavissa: http://www.tilastokeskus.fi/artikkelit/2009/art_2009-07-15_003.html?s=1
- Sitra (2011) Low2No - Jätkäsaaren kestävä rakentamisen kortteli. Suomen itseenäisyyden juhlarahaston kotisivut. Viitattu 18.10.2011. Saatavissa: <http://www.sitra.fi/fi/Ohjelmat/energia/hankkeet/Jatkasaari/Jatkasaari.htm>

Skanska (2011) Lintulahden toimistotalo sai LEED-platinatason sertifiikaatin. Skanskan kotisivut. Viitattu 5.3.2011. Saatavissa: <http://www.skanska.fi/fi/Tuotteet-ja-palvelut/Toimitilat/Ymparistotehokkaat-toimitilat/Lintulahden-toimistotalo-sai-LEED-esisertifikaatin/>

Skogster, P. (2006) Liiketilan markkina-analyysi kauppakeskusympäristössä. Maanmittaus. 81:1–2.

Slaughter, R. A. (1993) The substantive knowledge base of futures studies. *Futures* 25. No 8/ October. S. 827–849.

Sneck, T. (1993) Vaiheittainen skenaariomenetelmä. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 115–124. 312 s. *Acta Futura Fennica* NO 5.

Soininvaara, O. (1996) Ehkä siinä kävikin näin - Näkökohtia työllisyyden ja elinkeinojen kehityksestä ja elintapojen muutoksesta pääkaupunkiseudulla vuoteen 2020. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 59 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1996:1.

Soininvaara, O. (2007) Tähän on tultu - Maankäyttö ja rakennuslain perustelut kaupan sijoittumiselle. Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:n syysseminaari, Kauppakeskukset kestävässä yhdyskuntarakenteessa. 9.10.2007. Helsingin Yliopiston pääarakennus.

Sotarauta, M. (1999) Alue- ja suunnittelututkimuksen viestit tulevaisuuden tutkimukselle. Teoksessa: Kuusi, O. & Niiniluoto, I. (toim.) Edistyvien ja rikastuvien tieteiden vaikutukset tulevaisuuteen. Tulevaisuuden tutkimuksen seura ry. S. 123–138. 171 s. *Top Ten Futures III, Futuran 17. vuosikerta 4/1998*.

Stavrovski, B. (2005) Connecting potential tenant and landlords via the internet. *International Journal of Internet and Enterprise Management*. Vol 3. No.4. S. 345–364.

Stern, N. (2007) The economics of climate change: the stern review. Saatavissa: www.hm-treasury.gov.uk/independent_reviews/stern_review_economics_climate_change/stern_review_report.cfm & The impact of sustainability on the investment environment

Sulpu (2010) Lämpöpumppujen suosio kasvaa. Suomen lämpöpumppuyhdistys. Viitattu: 27.6.2010. Saatavissa: http://www.sulpu.fi/index.php?option=com_content&task=view&id=37&Itemid=123.

Suomela J. (2006) Kauppakeskus sijoituskohteena - tuottavuuteen vaikuttavat tekijät. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Espoo. 79 s.

Suomen Akatemia ja Tekes (2006) Finnsight 2015 - tieteen, teknologian ja yhteiskunnan näkökulmat: paneelien sisältö. Helsinki: Tekes. 68 s.

Suomen pankki (2007) Suorat sijoitukset vuonna 2006. Lehdistö tiedote nro 33. 27.9.2007. Viitattu 2.6.2008. Saatavissa: http://www.suomenpankki.fi/fi/suomen_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/2007/tiedote33_2007.htm

Suomen ympäristökeskus (2009) Mittatikkuaasteikko ja tuotteet. Viitattu 20.11.2009. Saatavissa: <http://www.environment.fi/default.asp?contentid=137750&lan=fi>

Suominen, P. (2006) Turvallinen Suomi 2006 - Tutkimus suomalaisten turvallisuuskäsitteistä. Sisäasiainministeriö, poliisiosasto. 66 s. Poliisin ylijohdon julkaisusarja 13/2006.

Taavitsainen, H. (2007) Viihtyvyys ja asuminen ratkaisevat kaupungin menestymisen. Kuntalehti. 16/2007. S. 16–21.

Takala, P. (2004) Kerttula, S. (toim.) Kun on niin kiire. Tietoaika. 11/2004. Tilastokeskus. Saatavissa: http://www.stat.fi/tup/tietoaika/ta_11_04_kiire.html

Talvitie, J. (2003) Tieto- ja viestintäteknologiasta uusi näkökulma kaavoitukseen. Väitöskirja. Teknillinen korkeakoulu, Maanmittausosasto, Kiinteistöopin laboratorio. Espoo. 260 s. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A28.

Tammilehto, P. (2005) Kymmenistä toimitiloista tulee asuntoja Helsingissä. Kauppalehti. 16.3.2005.

Tekes (2008a) Kestävä yhdyskunta -ohjelman esite. 06/08. Saatavissa: http://akseli.tekes.fi/opencms/opencms/OhjelmaPortaali/ohjelmat/Yhdyskunta/fi/Dokumenttiarkisto/Viestinta_ ja_aktivointi/Julkaisut/ky_esite.pdf

Tekes (2008b) Kestävä yhdyskunta -ohjelman pp-esittely. 25 s. Saatavissa: <http://akseli.tekes.fi/opencms/opencms/OhjelmaPortaali/ohjelmat/Yhdyskunta/fi/julkaisutjalinkit.html>

Tekes (2011) Ambience design - Moniaistisuus rakennetun ympäristön suunnittelussa. Viitattu 26.10.2011. Saatavissa: <http://www.taik.fi/dr/tutpor/index.html?rootpage=3&archive=projects&chosen=1582>

TEM (2011) Yritysten määrä kasvanut edelleen. Työ- ja elinkeinoministeriö. Tiedotteet 2010. 28.9.2010. Viitattu 27.10.2011. Saatavissa: http://www.tem.fi/index.phtml?101881_m=100507&s=4265

Thame, D. (2006) Climbing the green mountain. Estates Gazette. 11.11.2006. S. 14–18.

Tiainen, A. (2007). Järjestäytynyt rikollisuus on uhka yhteiskunnan kehitykselle. Poliisilehti. 1/2007. Saatavissa: <http://www.poliisi.fi/poliisi/poliisilehti/periodic.nsf/vwarchivedlist/2B9C29DAFD657EEEC2257289002D6497>

Tiainen, A. (2009) Poliisin vuosikertomus 2008. Porvoo: Sisäasiainministeriö, Poliisiosasto. 26 s. Saatavissa: [http://www.poliisi.fi/poliisi/home.nsf/ExternalFiles/poliisi_vuosikertomus_2008/\\$file/poliisi_vuosikertomus_2008.pdf](http://www.poliisi.fi/poliisi/home.nsf/ExternalFiles/poliisi_vuosikertomus_2008/$file/poliisi_vuosikertomus_2008.pdf)

Tilastokeskus (2004) Uhkia ja mahdollisuuksia - Työolotutkimusten tuloksia 1977–2003. Tilastokeskus. 101 s.

Tilastokeskus (2007) Väestöennuste 2007–2040. Julkaistu: 31.5.2007. Viitattu 29.8.2008. Saatavissa: http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/2007/vaenn_2007_2007-05-31_tie_001.html

Tilastokeskus (2008a) Yritysrekisteri. Suomen yritykset 2008.

Tilastokeskus (2008b) Tieto- ja viestintätekniiikan käyttötutkimus 2004–2008. Saatavissa: <http://www.tilastokeskus.fi/til/sutivi/index.html>

Tilastokeskus (2009a) Yritysrekisterin vuositilasto ja työvoimatutkimus 2009.

Tilastokeskus (2009b) Yritysrekisteri. Suomen yritykset 2009.

Tilastokeskus (2009c) Tietotekniikan käyttö yrityksissä 2009. Saatavissa: http://tilastokeskus.fi/til/ict/2009/ict_2009_2009-12-17_kuv_032_fi.html

Tilastokeskus (2009d) Tietokantataulukko Rikokset ja niiden selvittäminen vuodesta 1980 vuoteen 2009. Saatavissa: http://pxweb2.stat.fi/database/statfin/oik/polrik/polrik_fi.asp

Tilastokeskus (2010) Väestön tieto- ja viestintätekniiikan käyttö -tutkimus 2010. Saatavissa: <http://www.tilastokeskus.fi/til/sutivi/index.html>

Tiuraniemi, J. (2008) Autio, S. & Hellsten, J. (toim.) Rakennusten ympäristöluokitus kiinnostaa kiinteistösijoittajia. Rakennuslehti. 7.2.2008. Viitattu 7.2.2008. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/lehtiarkisto/12030.html>

Tolvanen, K. (2002) Kiinteistösijoituskohteiden kilpailukyyn kehittäminen. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Helsinki. 139 s.

Tommila, M. (2006) Sustainable solution for edCities - edCity-konseptin tavoitteiden esittely Suurpelto-pilottihankkeen kautta. November 2006. 19 s. Saatavissa: http://akseli.tekes.fi/opencms/opencms/OhjelmaPortaali/ohjelmat/Yhdyskunta/fi/Dokumenttiarkisto/Viestinta_ ja_aktivointi/Julkaisut/DOKU-x284407-v1-Sustainable_Solutions_for_edCITIES_-_Mauri_Tommila.PDF

Toulemonde, E. (2006) Acquisition of skills, labour subsidies, and agglomeration of firms. *Journal of Urban Economics*. 59/2006. S. 420–439.

Tulevaisuusvaliokunta (2000) Työn tulevaisuuden kymmenen kipupistettä. Keskusteluasiakirja 8.3.2000. 18 s. Saatavissa: [http://www.eduskunta.fi/triphone/bin/thw.cgi/trip?\\${APPL}=erekj&\\${BASE}=erekj&\\${THWIDS}=0.51/126892131_392327&\\${TRIPPIFE}=PDF.pdf](http://www.eduskunta.fi/triphone/bin/thw.cgi/trip?${APPL}=erekj&${BASE}=erekj&${THWIDS}=0.51/126892131_392327&${TRIPPIFE}=PDF.pdf)

Tulevaisuusvaliokunta (2001) Työn tulevaisuus Suomessa - tulevaisuuspolitiikan suuntaviivoja. Keskusteluasiakirja TUO 1/2001. 28.3.2001.

Tulevaisuusvaliokunta (2011) Tulevaisuusvaliokunnan kotisivut. Eduskunta. Viitattu 24.10.2011. Saatavissa: <http://web.eduskunta.fi/Resource.phx/valiokunnat/valiokunta-tuv01/tiedotteet.htx?lng=fi>

Tuominen, P. (2008) The potential effects of low energy buildings on the Finnish national economy. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, energiatekniiikan laitos. 62 s.

Turton, H. (2006) Sustainable global automobile transport in the 21st century: an integrated scenario analysis. *Technological. Forecasting and Social Change*. 73/2006. S. 607–629.

Törmänen, E. (2005) Rakentaminen: Toimisto muuttuu kohtaamispaikaksi. *Tekniikka ja Talous*. 10.11.2005. Saatavissa. <http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article27492.ece>

Törmänen, E. (2011) Toimistotornit tyhjenevät - Keski-Pasilan tornit eivät houkuta rakentajia. *Tekniikka&Talous*. 8.4.2011. S. 5.

UNEP (2007) Buildings and climate change - Status, Challenges and Opportunities. United Nations Environment Programme. 78 s.

United Nations (2005) World Urbanization Prospects, the 2005 Revision. 4 s. Saatavissa: http://www.un.org/esa/population/publications/WUP2005/2005_WUP_FS7.pdf

University of Oxford & Universidad de Oviedo (2009) Broadband Quality Study 2009. 12 s. Saatavissa: <http://www.sbs.ox.ac.uk/newsandevents/Documents/Broadband%20Quality%20Study%202009%20Appendix.pdf> & www.sbs.ox.ac.uk/newsandevents/Documents/BQS%202009%20final.doc

Uudenmaan liitto (2009) Maankäytön kehityskuvassa selvitetään vaihtoehtoisia kasvun suuntia. 3.2.2009. Viitattu. 19.10.2011. Saatavissa: <http://www.uudenmaanliitto.fi/index.phtml?s=1100>

Uudenmaan ympäristökeskus (2009) Liikenne. 29.5.2009. Viitattu 30.10.2011. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=172127>

Uusitalo, L. (1993) Neuvottelutalous - jälkimoderni talous- ja yhteiskuntamuoto? Teoksessa: Valtioneuvoston kanslia. Suomi 2020, visioita kansakunnan tulevaisuudesta, Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle pitkän aikavälin tulevaisuudesta, Liite 1. 2. painos. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia, Painatuskeskus. S. 289–300. 302 s. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1993/4.

Valtion ympäristöhallinto (2009). Ekotehokkuus ja elinkaariajattelu rakentamisessa. Viitattu 3.9.2009. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=5548&lan=fi>

Valtioneuvoston kanslia (2005) Tulevaisuuden verkottuva Suomi, Tietoyhteiskuntaneuvoston raportti Hallitukselle. 2. painos. Lieto: Valtioneuvoston kanslia. 109 s.

Van Hampton, T. (2009) E-Commerce Site Expands Into Broader Social Network. Engineering News-Record. 8.3.2009. Vol. 263. Iss. 4. S. 16–17.

Vantaan kaupunki (2005) Vantaa - Kokonainen maailma. Vantaan kaupunki, viestintä, Erikoispaino Oy. 12/2005.

Vantaan kaupunki (2009) Vantaa - hyvän elämän kaupunki. Vantaan kaupunki, viestintä 9/2002.

Vapaavuori, M. (1993) Muutoksen monitorointi ja merkityksen antaminen havaituille muutoksille. Tulevaisuustietoisuus, virtaustasapaino ja kestävä kehitys. Teoksessa: Vapaavuori, M. (toim.). Miten tutkimme tulevaisuutta? Helsinki, Painatuskeskus Oy: Tulevaisuuden tutkimuksen seura. S. 173–180. 312 s. Acta Futura Fennica NO 5.

Vartiainen, P. (1999) Onko alueellinen keskittyminen vääjäämätön kehityskulku? Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 99–107. 420 s.

Verfaillie, K. & Vander Beken, T. (2008) Interesting times: European criminal markets in 2015. Futures. Vol. 40. Iss. 5. S. 438–450.

- Vestola, J. (2006) Pelikaupat vertailussa. MVNet. 29.10.2006. Saatavissa: <http://www.mvnet.fi/index.php?osio=Internet&sivu=Verkkokaupat>
- Viherä, M-L., Penttilä, I., Borg, O., Hartiala, K., Jauho, P., Malaska, P., Niiniluoto, I., Vapaavuori, M. & Virtanen, I. (2009) Tulevaisuudentutkimus tarvitsee voimavaroja perustutkimukseen ja oikeuden myöntää tohtorin arvoja. Opetusministeriölle, Suomen Akatemialle, Korkeakoulujen rehtorien neuvostolle ja Turun uudelle yliopistolle osoitettu kannanotto 3.4.2009. Tulevaisuuden tutkimuksen seura ry. 2 s.
- Vihma, P. (2007) Suomalainen käveli yli Lidlin saksalaispomojen. Talouselämä.11.10.2007. Viitattu: 28.22.2007. Saatavissa: <http://www.talouselama.fi/uutiset/article160873.ece>
- Viitanen, K., Palmu, J., Kasso, M., Hakkarainen, E. & Falkenbach, H. (2003) Real estate in Finland. Espoo: Teknillinen korkeakoulu. 68 s. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja B 107.
- Viitanen, M. (2007) Tiainen, A. (toim.) Järjestäytynyt rikollisuus on uhka yhteiskunnan kehitykselle. Poliisilehti. 1/2007. Saatavissa: <http://www.poliisi.fi/poliisi/poliisilehti/periodic.nsf/vwarchivedlist/2B9C29DAFD657EEEC2257289002D6497>
- Vinnari, M. & Petri, T. (2009) Future images of meat consumption in 2030. Futures. Vol. 41. Iss. 5. S. 253–334.
- Visanka, J. (2009) Fredriksson, J. (toim.) Henkivartijoille on nyt töitä. YLE Uutiset. 30.11.2009. Viitattu 1.12.2009. Saatavissa: http://yle.fi/uutiset/kotimaa/2009/11/henkivartijoille_on_nyt_toita_1134552.html?origin=rss
- Vuolanto, T. (toim.) Kaupunkirakentamisen sosiaalisia lähtökohtia Kruunuvuorenrannassa. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunki. 96 s. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:16.
- Vuorio, K. (2008) Autio, S. & Hellsten, J. (toim.) Rakennusten ympäristöluokitus kiinnostaa kiinteistösijoittajia. Rakennuslehti 7.2.2008. Viitattu: 7.2.2008. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/lehtiarkisto/12030.html>
- Välipirtti, K-L., Suvanto, T. & Moilanen, P. (2011) Helsingin seudun ruuhkamak-su. Jatkoselvitys. Liikenne- ja viestintäministeriö. 54 s. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 5/2011.
- Väyrynen, R. (1999) Kohti globaalia maailmanjärjestelmää. Teoksessa: Metsä, M. (toim.) Tuleva tuhat. Helsinki: Tilastokeskus. S. 111–121. 420 s.
- Walker, P. (1993) Feedback for ecological equilibrium. Town & Country Planning. October 1993. S. 263.
- Westman, U (2007) Introduction to the Global Land Tool Network and pro poor approaches to compensation in developing countries. International Federation of Surveyors (FIG) seminar on Compulsory Purchase and Compensation Commission 9. Helsinki. 6–8 September 2007. 41 s.
- Whittle, A. & Mueller, F. (2009) I could be dead for two weeks and my boss would never know: telework and the politics of representation. New Technology, Work & Employment. Jul 2009. Vol. 24. Iss. 2. S. 131–143.

- Wikipedia (2008) Ydinosaaminen. Vapaa tietosanakirja. Viitattu 1.8.2008. Saatavissa: <http://fi.wikipedia.org/wiki/Ydinosaaminen> 19.9.2008
- Wikipedia (2010) Helsingin keskustatunneli. 2.8.2010. Viitattu 3.11.2011. Saatavissa: http://fi.wikipedia.org/wiki/Helsingin_keskustatunneli 28.8.2010
- Wikipedia (2011) Article about Biomimicry. ilmainen internetpohjainen encyclopediä. Viitattu 11.3.2011. Saatavissa: <http://en.wikipedia.org/wiki/Biomimicry>
- Willenbrock, H. (2009) Viisaan päätöksen salaisuus. GEO. heinäkuu 7/2009. S. 20–35.
- Williams, C. C. (2008) Re-thinking the future of work - Beyond binary hierarchies. Futures. Vol. 40. Iss. 7. S. 653–663.
- Wires, G. (2008) Ellilä, T. (toim.) Ulkomaiset kaupat vievät pian puolet Suomen vähittäiskaupan myynnistä. Aamulehti. 19.5.2008. Viitattu 20.5.2008. Saatavissa: <http://www.aamulehti.fi/teema/kuluttaja/29984.shtml>
- Wolody, D. (2006) Cre survival - strategies for flexibility and resilience. Jones Lang LaSalle advance. 12 s.
- Woodward, D., Figueiredo, O. & Guimarães, P. (2006) Beyond the Silicon Valley - University R&D and high-technology location. Journal of Urban Economics. 60/2006. S. 15–32.
- Wyon, D. (2002) Työympäristön kohentaminen kannattaa julkaisussa. Tuottava toimisto -tiedotuslehti. 2/2002. Tekes, Teknillinen korkeakoulu, työterveyslaitos, työsuojelurahasto. SIY Sisäilmätieto Oy, Jorma Säteri. s. 3. Saatavissa: http://www.tervetalo.net/tt2005/files/tuottavatoimistotiedotuslehti2_2002.pdf
- Wänskä, S. (2009) Nuukailu on iloinen asia - heräteostosten hurma on hallittavissa. Yle, Radio Keski-Suomi. 6.5.2009. Viitattu 2.9.2009. Saatavissa: <http://lotta.yle.fi/rswebjkl.nsf/sivut/saastovinkit>
- Yle Oulu (2009) Toimistobussi tekee matkoista työaika. 7.10.2009. Viitattu: 7.10.2009. Saatavissa: http://yle.fi/alueet/oulu/2009/10/toimistobussi_tekee_matkoista_tyoaika_1062204.html
- Yle Radiouutiset (2009) Utinen Ruotsissa maahanmuuttajien aiheuttamista levottomuuksista. 22.9.2009.
- Yle Uutiset (2008) Kauppareissu suuntautuukin elämyspuistoon. 18.8.2008. Viitattu 29.8.2008. Saatavissa: <http://www.yle.fi/uutiset/haku.php?action=page&id=292852&search=flamingo>
- Yle Uutiset (2009a) Puolet suomalaisista pyrkii säästämään sähköä. Julkaistu 9.10.2009. Päivitetty 10.10.2009. Viitattu 11.11.2009. Saatavissa: http://yle.fi/uutiset/talous_ja_politiikka/2009/10/puolet_suomalaisista_pyrkii_saastamaan_sahkoa_1067259.html?origin=rss
- Yle Uutiset (2009b) Nokia valtasi ykkössijan kestävä kehityksen vertailussa. Julkaistu 21.09.2009. Päivitetty 21.09.2009. Saatavissa: http://yle.fi/uutiset/talous_ja_politiikka/2009/09/nokia_valtasi_ykkossijan_kestavan_kehityksen_vertailussa_1018304.html

- Yle Uutiset (2009c) Lentoliikenteen matkustajakato jatkuu. 31.8.2009. Viitattu 7.10.2009. Saatavissa : http://yle.fi/uutiset/talous_ja_politiikka/article966733.ece
- Ylänkö, M. (2008) Näytepaloja terrorismista. Tieteessä tapahtuu. Vol. 26. Nro. 2. Saatavissa: <http://ojs.tsv.fi/index.php/tt/article/view/472>
- Ympäristöministeriö (2002) Uudet vaatimukset vähentävät rakennusten energi-ankulutusta. Tiedote. 6.11.2002. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=66594&lan=fi>
- Ympäristöministeriö (2010) Uudisrakennuksista tulossa lähes nollaenergiataloja, myös korjausrakentamiseen energiatehokkuusmääräyksiä. Tiedote 18.5.2010. Viitattu: 1.6.2010. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=358602&lan=FI>
- Ympäristöministeriö, VTT, Motiva Oy & Mattila, V.V, Epiteetti (2009) Rakentamismääräykset ohjaavat energiatehokkuuteen. 1/2009. 6 s. Saatavissa: http://www.motiva.fi/files/1636/Rakmaarays_esite_final_sivutettu.pdf
- Yrjölä, A. (2009) Selvitys seudullisista kaupan hankkeista 2008. Helsinki: Ympäristöministeriö. 38 s. Ympäristöministeriön raportteja 2/2009.
- YTV (2001a) Uuden ajan aurankärki - tietoyhteiskunnan näkymiä Helsingin seudulla. Helsinki: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 76 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2001:14. Saatavissa: http://www.ytv.fi/NR/rdonlyres/03F5AD2E-A5EA-45B9-AFB2-4D4B04A97C77/0/2001_14_uuden_ajan_aurankarki.pdf
- YTV (2001b) Asumisen, työn ja liikkumisen tulevaisuus. Helsinki: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 89 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2001:4. Saatavissa; http://www.ytv.fi/NR/rdonlyres/D63D466B-BAC0-40A7-9DDC-C936901A9DF6/0/atlt_B2001_4.pdf
- YTV (2003) Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva - PKS 2025. Helsinki: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 50 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja A 2003:3.
- YTV (2005) Uudenmaan tieliikenteen skenaariot 2040. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. 35 s. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2005:18.
- Yudelson, J. (2007) Hoban, S. (toim.) Gone Green Yet? Commercial investment real estate journal. Nov.-Dec 11/2007.

Lait

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Liitteet

Liite 1

Toimistotilankäyttäjät

Vastaajan edustama päätoimiala? ("trendi"-kysymys)	%
Kauppa, kuljetus ja/tai varastointi	23
Valmistava teollisuus ja/tai rakentaminen	12
Viestintä- ja informaatioteollisuus, kustantaminen ja/tai painaminen	7
Tietojenkäsittely- ja/tai ohjelmistopalvelut	21
Rahoitus-, vakuutuspalvelut ja/tai kiinteistöpalvelut	9
Muut palvelut liike-elämälle	14
Julkinen hallinto, yhteiskunnalliset ja henkilökohtaiset palvelut	2
Muu toimiala	9

Yrityksenne työntekijämäärä pääkaupunkiseudun toimistotiloissa yhteensä? ("trendi"-kysymys)	%
henkilöstömäärä	
1 - 9	2
10 - 49	19
50 - 249	47
250 tai yli	33

Kuinka monta prosenttia yrityksenne omistaa käyttämistään toimistotiloista? ("trendi"-kysymys)	%
100% (Yritys kaikissa tiloissa omistajana)	14
90 %	5
80 %	7
70 %	2
60 %	0
50 %	2
40 %	0
30 %	5
20 %	0
10 %	0
0% (Yritys kaikissa tiloissa vuokralaisena)	65
En osaa sanoa	0

Kuinka suuri on yrityksenne vuotuinen liikevaihto Suomessa? ("trendi"-kysymys)	%
1 € - 199 999 €	0
200 000 € - 399 999 €	0
400 000 € - 999 999 €	0
1 000 000 € - 1 999 999 €	0
2 000 000 € - 9 999 999 €	12
10 000 000 € - 19 999 999 €	7
20 000 000 € -	81

Vastaajan edustama päätoimiala ("tärkeimmät ominaisuudet" -kysymys)	%
Kauppa, kuljetus ja/tai varastointi	25
Valmistava teollisuus ja/tai rakentaminen	18
Viestintä- ja informaatioteollisuus, kustantaminen ja/tai painaminen	11
Tietojenkäsittely- ja/tai ohjelmistopalvelut	16
Rahoitus-, vakuutuspalvelut ja/tai kiinteistöpalvelut	7
Muut palvelut liike-elämälle	11
Julkinen hallinto, yhteiskunnalliset ja henkilökohtaiset palvelut	2
Muu toimiala	11

Yrityksenne työntekijämäärä pääkaupunkiseudun toimistotiloissa yhteensä ("tärkeimmät ominaisuudet" -kysymys)	%
henkilöstömäärä	
1 - 9	2
10 - 49	20
50 - 249	48
250 tai yli	30

Kuinka monta prosenttia yrityksenne omistaa käyttämistään toimistotiloista? ("tärkeimmät ominaisuudet" -kysymys)	%
100% (Yritys kaikissa tiloissa omistajana)	16
90 %	4
80 %	5
70 %	2
60 %	0
50 %	4
40 %	0
30 %	5
20 %	0
10 %	0
0% (Yritys kaikissa tiloissa vuokralaisena)	63
En osaa sanoa	2

Kuinka suuri on yrityksenne vuotuinen liikevaihto Suomessa? ("tärkeimmät ominaisuudet" -kysymys)	%
1 € - 199 999 €	2
200 000 € - 399 999 €	0
400 000 € - 999 999 €	0
1 000 000 € - 1 999 999 €	0
2 000 000 € - 9 999 999 €	13
10 000 000 € - 19 999 999 €	9
20 000 000 € -	76

Liiketilankäyttäjät

Yrityksen päätoimiala ("trendi"-kysymys)	%
Vaatetus/Muoti	21
Kenkäkauppa	5
Kauneus ja terveys	2
Vapaa-ajan liikkeit (levykaupat, urheiluliikkeet, jne.)	9
Kodin tarvikkeet (elektroniikka, tekstiilit, jne.)	18
Kahvilat ja ravintolat	11
Päivittäistavaramyymälät	5
Tavaratalomyymälät	7
Muut erikoisliikkeet (optikko, Alko, jne.)	16
Rahoitusalan palvelut	0
Muu toimiala	19

Huomautus: sama vastaaja on vastannut useita toimialoja

Kuinka monta liikettä yrityksellänne on pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa? ("trendi"-kysymys)	%
1	13
2	11
3	9
4	15
5	7
6	11
7	5
8	2
9	0
10+	27

Kuinka suuri on yrityksenne vuotuinen liikevaihto Suomessa? ("trendi"-kysymys)	%
1€ - 199 999€	2
200 000€ - 399 999€	0
400 000€ - 999 999€	0
1 000 000€ - 1 999 999€	11
2 000 000€ - 9 999 999€	21
10 000 000€ - 19 999 999€	11
20 000 000€ -	56

Toimitilamarkkinat ovat kiehtova tutkimusalue. Toimitilat ovat arvokkaita, pitkäikäisiä ja vaikeasti muunneltavia sekä liitoksissa ympäröivään yhdyskuntaan. Markkinoilla on paljon erilaisia osapuolia, jotka asettavat omia tavoitteitaan toimitiloille. Markkinoihin kohdistuu paljon erilaisia muutosvoimia ja siksi varautuminen tulevaisuuteen on perusteltua. Tämän tutkimuksen tavoitteena on lisätä tietämystä toimitilamarkkinoiden tulevaisuuteen vaikuttavista tekijöistä. Tutkimuksessa tarkastellaan markkinoita muovaavia muutosvoimia ja niiden mahdollisia vaikutuksia erityisesti pääkaupunkiseudulla sekä markkinaosapuolten näkemyksiä tulevaisuudesta.



ISBN 978-952-60-4418-7
ISBN 978-952-60-4419-4 (pdf)
ISSN-L 1799-4918
ISSN 1799-4918
ISSN 1799-4926 (pdf)

Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden korkeakoulu
Maanmittautieteiden laitos
www.aalto.fi

KAUPPA +
TALOUS

TAIDE +
MUOTOILU +
ARKKITEHTUURI

TIEDE +
TEKNOLOGIA

CROSSOVER

VÄITÖSKIRJAT