

Mistä KIRA-ala puhuu

2017 kaupungistuminen



Kaupungistuminen muokkaa maailmaa ja rakennettua ympäristöä

Maailma kaupungistuu nopeasti. YK:n arvion mukaan noin kaksi kolmannesta maailman väestöstä asuu kaupungeissa vuoteen 2050 mennessä. Kaupunkiväestö kasvaa 2,5 miljardilla lähivuosikymmenien aikana. Kaupungistuminen etenee rinnan muiden globaalien muutosvoimien kanssa. Väestönkasvu, teknologian kehitys ja ilmastonmuutos vuorovaikuttavat kukin omalla tavallaan tiiviisti kaupungistumisilmiön kanssa.

Kaupungistumisesta ja ilmiön myötä kasvavasta kaupunkien roolista keskustellaan aktiivisesti kaikkialla maailmassa. Monien johtavien kaupunkitutkijoiden mukaan kaupungit ovat nousemassa maailmanpolitiikassa merkittäviksi toimijoiksi kansallisvaltioiden rinnalle. Helsingissä syyskuussa 2017 vierailut, amerikkalaisessa ajatusautomossa Brookings Institutionissa työskentelevä Bruce Katz korostaa, että 2000-luvun suuret haasteet – esimerkiksi ilmastonmuutos, ikääntyminen ja eriarvoistuminen – ovat luonteeltaan globaaleja, ja kaupungit pystyvät tarttumaan niihin usein jämäkästi toimivia kansallisvaltioita ketterämmin ja käytännönläheisemmin.

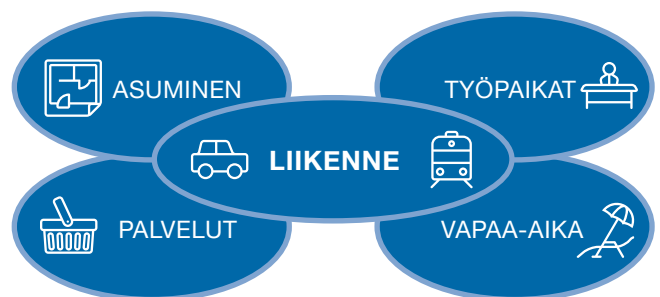
Kaupungistumisella on selkeä yhteys talouskasvuun. Yritykset luovat arvoa sillä, että ne sijaitsevat lähellä toisiaan, työntekijöitään ja asiakkaitaan. Kaupunkien tiivys mahdollistaa mittakaavan monille uusille palveluille ja tuotteille. Kaupunkien osaamis- ja yrityskehittämät muodostavat yhteisöjä, jotka houkuttelevat luokseen uusia osaajia ja yrityksiä. Yhteisöllisyyden merkitys kasvaa entistä avoimemmassa taloudessa.

Kehittyneissä maissa, joissa taloudellinen arvonlisäys syntyy pääosin palveluista, kaupungit kilpailevat keskenään yrityksistä ja osaajista elinvoimallaan, dynaamisuuksellaan, kulttuuri- ja palve-

lutarjonnallaan sekä tarjoamansa asuin- ja elinympäristön laatu-tekijöillä. Toisaalta kaupungit myös verkostoituvat ja tukevat toisiaan entistä aktiivisemmin, ja innovaatiot ja parhaat käytännöt leviävät nopeasti kaupungista ja maasta toiseen.

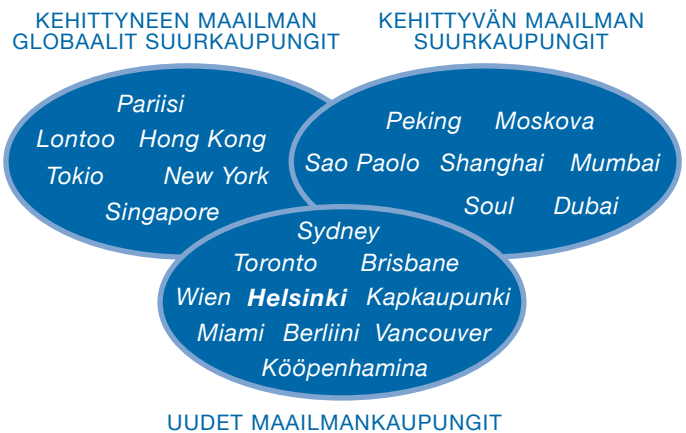
Kaupungistuminen ilmiönä liittyy keskeisesti rakennettuun ympäristöön: asumiseen, työpaikkoihin, palveluihin, liikenteeseen sekä muuhun infrastruktuuriin. Toimiva rakennettu ympäristö on yksi menestyvän kaupungin keskeisistä kilpailutekijöistä sisältäen niin tarvittavat tilat, toimivat liikenneyhteydet sekä kaupungin sisällä että ulospäin kuin tehokkaat energia- ja muut infraratkaisutkin. Kaupungistumisen eteneminen muuttaa kiinteistöjen käyttöä perustavanlaatuisesti ennen kaikkea sijainnin mutta myös tarvittavien tilojen määrän ja laadun näkökulmasta. Tilankäytön murroksen vaikutukset ulottuvat välittömästi myös kiinteistöjen omistamiseen sekä tilojen käyttöön ja omistamiseen liittyvien palvelujen tarpeeseen ja tuottamisen tapoihin.

KAUPUNGISTUMINEN JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



Kiinteistösijoittamisessa fokus on siirtynyt kaupunkeihin: kansainväliset sijoittajat tutkivat kaupunkiseutujen, ei niinkään maiden elinvoimaisuutta. Kehittyneiden maiden globaalit suurkaupungit – etenässä Lontoo, Pariisi, New York ja Tokio – tarjoavat sijoittajalle taattua likviditeettiä ja vakaata kysyntänäkymää. Kehittyvien maiden isoista kaupungeista, kuten Mumbaista, Shanghaista tai Mexico Citystä, haetaan kasvupotentiaalia korkeammalla riskillä. Oma asemansa globaalien sijoittajien maailmankartalla on myös kehittyneiden maiden "secondary"-kategorian kaupungeilla, kuten Berliinillä, Lyonilla tai Wienillä, jotka kilpailevat ja erottautuvat omilla erityispiirteillään. Pohjoismaiset pääkaupungit kuuluvat monessa mielessä tähän kategoriaan. Helsingin kaltaisten keskisuurten kaupunkien haasteena on määrittää ja viestiä oma asemansa globaalilla pelikentällä. Uskottava kaupunkistrategia, kehittyvä infrastruktuuri, korkea elämisen laatu, osaajien saatavuus ja toimiva liiketoimintaympäristö ovat – varsinaisten kiinteistömuuttujien ohella – kansainvälisten sijoittajien arvostamia ja tutkimia kaupungin kilpailutekijöitä.

MAAILMAN SUURKAUPUNGIT KIINTEISTÖ-SIJOITTAMISEN NÄKÖKULMASTA



Lähde: JLL, New world of cities

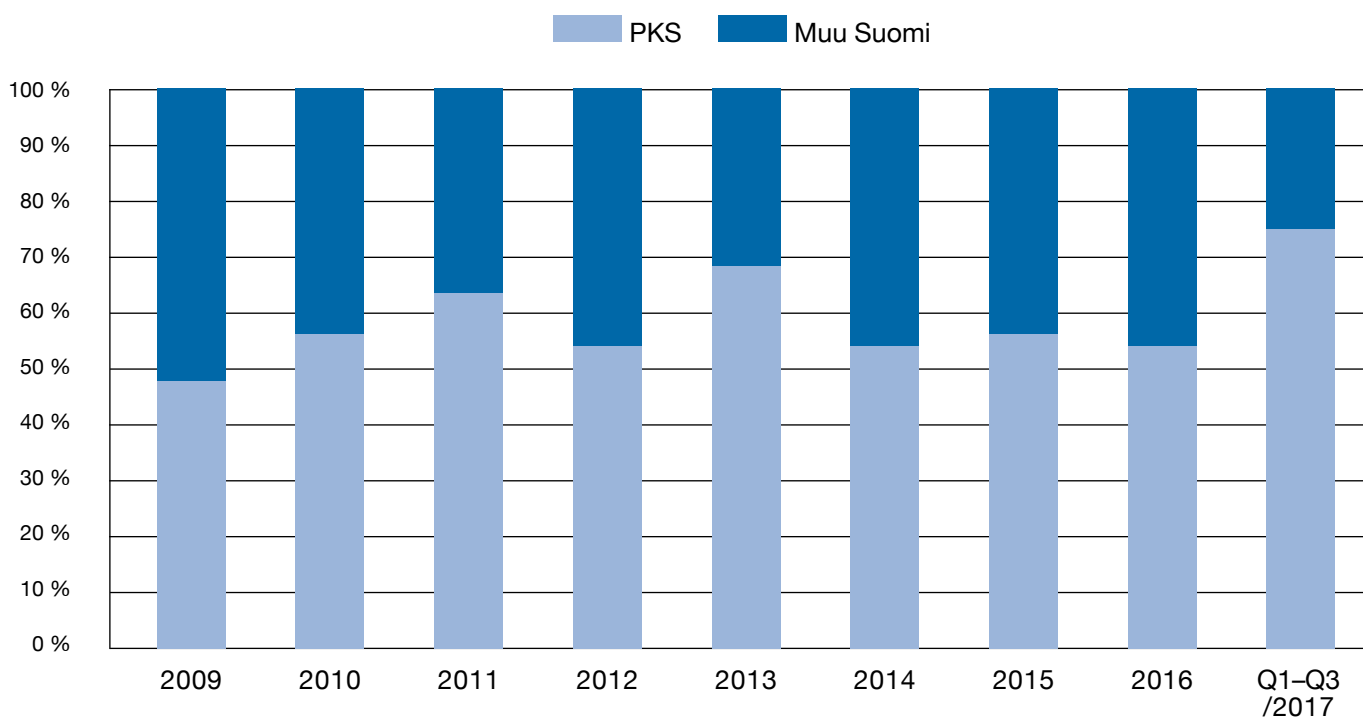
Tämä on järjestyksessään ensimmäinen katsaus toivottavasti vuosittaiseksi muodostuvassa sarjassa "Mistä KIRA-ala puhuu". Katsauksen tavoitteena on herättää keskustelua kiinteistö- ja rakennusalan kannalta keskeisistä, koko toimialan toimintaympäristöön ja liiketoimintalogiikkaan vaikuttavista trendeistä. Katsauksen julkaisija on KTI Kiinteistötieto Oy, jossa selvityksen ovat tehneet toimitusjohtaja Hanna Kaleva ja johtava asiantuntija Mikko Soutamo. Kiinteistöalan Koulutussäätiö on tukenut selvityksen tekemistä taloudellisesti.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla suurimmat kansainväliset toimijat keskittävät huomionsa Suomessa lähinnä pääkaupunkiseutuun. Myös suurimmat kotimaiset toimijat keskittyvät suurimmille kaupunkiseuduille. Pääkaupunkiseudun osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista on markkina-arvolla mitattuna noin kaksi kolmasosaa, ja vuotuisesta kaupankäyntivolymistä 55–70 %.

Pääkaupunkiseudun ohella suurten sijoittajien mielenkiinto ulottuu muutamaaan suurimpaan kaupunkiin, joihin houkuttimena toimii näiden tarjoama korkeampi nettotuottotaso. Tämän vastineeksi sijoittaja joutuu hyväksymään suuremman likviditeetti- ja kysyntäriskin. Pienemmät kaupunkiseudut jäävät lähinnä paikallisten toimijoiden pelikentäksi.

AMMATTIMAISTEN KIIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINOIDEN KAUPANKÄYNTI, PÄÄKAUPUNKISEUTU / MUU SUOMI

Osuus kaupankäyntivolymistä



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kiinteistö- ja infrastruktuuri-investointeihin saatavilla olevien pääomien määrä on yksi keskeinen kaupungistumisen nopeutta ja intensiteettiä määrittävä tekijä. Rakennetun ympäristön laadulla ja kehityksellä on suuri merkitys kaupungin kilpailukyvyyn ja houkuttelevuuden määrittäjänä. Kiinteistösijoittajalle kaupungistumisen eteneminen luo uusia mahdollisuuksia, mutta tuo mukanaan myös uudenlaisia riskejä esimerkiksi entistä nopeammin muuttuvan liiketoimintaympäristön sekä kehittyvien käyttäjätarpeiden ja -preferenssien myötä.

”Hyvä infrastruktuuri, kaupunkien väliset yhteydet ja yhteistyö ovat menestyksen kannalta tärkeitä. Niiden kehittäminen on poliittinen ja asennekysymys.”
Greg Clark

Suomen kaupunkiseudut

Suomessa kaupungistuminen on alkanut useimpia muita maita myöhemmin ja edennyt verraten hitaasti. Noin 70 prosenttia suomalaisista asuu nykyisellään kaupunkialueella. Kaupungistumisasteelle ei ole kansainvälisesti yhtenäistä määritelmää, joten maiden väliset vertailut ovat tässä mielessä haastavia.

Väestönkasvu on viimeisten vuosien aikana keskittynyt lähes yksinomaan suurimmille kaupunkiseuduille. 2000-luvun aikana kymmenen suurimman kaupunkiseudun väestö on kasvanut lähes puolella miljoonalla henkilöllä, kun samaan aikaan maaseutualueiden ja pienempien kaupunkiseutujen väestö on vähentynyt. Suomessa on yhteensä 70 kaupunkiseutua, joista jopa 58 kärsi muuttotappiota kuntien välisestä muuttoliikkeestä vuosien 2010–2016 välisenä aikana. Suurimpien kaupunkien kasvua ylläpitävät niin sisäinen muuttoliike, maahanmuutto kuin syntyvyyskin. Kaupungistumisen potentiaali on edelleen suuri: arvioiden mukaan jopa 500 000–600 000 ihmistä muuttaa maaseudulta kaupunkiin vuoteen 2030 mennessä. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestö tulee lähivuosikymmeninä väheneämään noin 200 kunnassa, ja kasvamaan alle sadassa kunnassa. Kasvavat kunnat löytyvät suurimpien kaupunkien listalta tai näiden välittömästä läheisyydestä.

Suomen kaupunkiseudut voidaan luokitella eri kategorioihin, joilla kullakin on oma dynamiikkansa ja mittakaavansa. Suomen pääkaupunkiseudun merkitys koko kansantaloudelle on suuri: Helsingin seutu vastaa noin 1,2 prosentista Suomen maapinta-alasta, mutta väestöstä sen osuus on 27, työpaikoista 31 ja bruttokansantuotteesta peräti 36 prosenttia. Helsingin seutu on maan suurin ja kansainvälinen yritystoiminnan keskittymä. Tuotannon, työpaikkojen ja väestön kasvu on Helsingin seudulla ollut viime vuosina selkeästi muuta maata ripeämpää, ja kehitys oli positiivista myös hitaan ja negatiivisen talouskasvun vuosina. Seudun yritystoiminnassa on monia erikoistumisalueita, maan johtavat yliopistot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, ja myös kulttuuritarjonta on selkeästi muuta maata monipuolisempaa.

Kiinteistösijoittaja perustaa investointinsa tulevaisuuteen, ja siksi tästä näkökulmasta keskeistä on kaupungin kasvu: Helsingin kaupungin väestöennusteen perusvaihtoehdon mukaan Helsingin seudun väestö kasvaa 1 888 000 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Vuoden 2016 tilanteeseen verrattuna tämä merkitsisi 450 000 asukkaan väestönkasvua. Nopean kasvun ennusteessa asukasmäärä kasvaisi jopa 560 000:lla.

SUOMEN KAUPUNGISTUMISASTE



HELSINGIN SEUTU VASTAA NOIN

Suomen maapinta-alasta



väestöstä



työpaikoista



bruttokansantuotteesta



Lähde: Helsingin seudun toimialakatsaus 3/2017

”Menestyvillä kaupunki-seuduilla kovat ja pehmeät vetovoimatekijät yhdistyvät.”

Timo Aro

Kaupunkitutkija Timo Aron luokittelussa metropolialueen jälkeen tulevat Tampereen, Turun ja Oulun suuret kaupunkiseudut, joissa väestönkasvu on voimakasta ja kaupungistuminen ilmiönä etenee samaan tapaan kuin pääkaupunkiseudulla, joskin pienemmässä mittakaavassa. Näissä kaikissa kaupungeissa on muutamia merkittäviä teollisuudenaloja ja myös yliopistojen rooli on merkittävä. Yliopistot houkuttelevat kaupunkiin luovia osaajia, ja yliopistojen ja elinkeinoelämän yhteistyö vaikuttaa positiivisesti näiden kaupunkien talouteen.

Kolmannessa kategoriassa ovat keskisuuret korkeakoulukaupungit / vahvat maakuntakeskukset, joiden kehitys on positiivista, mutta joissa kasvu keskittyy lähes yksinomaan keskuskaupunkiin. Neljännen kategorian kaupunkiseutuihin kuuluu laaja joukko esimerkiksi Kouvolan, Kotkan ja Savonlinnan tyyppisiä kaupunkeja, joista monet ovat viime vuosina kärsineet merkittävästä rakenne- muutoksesta. Näiden kaupunkiseutujen väestö vähenee, ja tulevaisuudennäkymät ovat epävarmoja. Näiden kaupunkien veto-voiman parantaminen edellyttäisi merkittävää uudistumista.

Rajanveto yllä mainittuihin kolmanteen ja neljänteen kategoriaan kuuluvien kaupunkiseutujen välillä ei ole yksiselitteinen, ja eri seutujen tilanne voi myös vaihdella yli ajan. Selvitykseen haastatelluilla asiantuntijoilla oli myös keskenään eriäviä näkemyksiä eri

kaupunkiseutujen vetovoimasta ja näkymistä. Kolmanteen kategoriaan kuuluvia kaupunkeja ovat kuitenkin selkeästi ainakin Jyväskylä, Lahti ja Kuopio. Myös Vaasan ja Seinäjoen näkymät ovat vahvoja, tosin näiden Pohjanmaan kaupunkien välille osa haastateltavista toivoi voimakkaampaa yhteistyötä seudullisen kehityspotentiaalin maksimoimiseksi.

Suurehkoista kaupungeista esimerkiksi Pori, Lappeenranta ja Joensuu jakoivat mielipiteitä haastatteluissa. Pori nousi tänä vuonna takaisin Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon, mutta sielläkin asukasluku vähenee. Lappeenrannassa on nähty tällä vuosituhanella nousuja ja laskuja, ja kaupunki nojaa voimakkaasti venäläisten ostovoimaan. Joensuu on puolestaan pienehkö kaupunkiseutu, jonka lähellä ei ole muita suurempia kaupunkiseutuja. Näiden kaupunkiseutujen tulevaisuuden kehitys on monien pienehköjen kaupunkiseutujen tapaan melko epävarmaa.

Kaupunkiseutujen kehityksessä eriytyminen ja polarisaatio ovat olennaisia trendejä. Kaupunkiseutujen väliset erot kasvavat entisestään, mutta myös seutujen sisällä vetovoimaisempien ja heikompien kuntien ja alueiden väliset erot kasvavat.

”Alueiden välillä ja sisälläkin on entistä suurempia eroja ja (mikro)sijaintien merkitys kasvaa entisestään.”

Timo Aro

SUURTEN JA KESKISUURTEN KAUPUNKISEUTUJEN KEHITYS UUDEN VÄESTÖENNUSTEEN PERUSTEELLA VUOSINA 2015–2030

SIJOITUS	SEUTUKUNNAT	VÄKILUKU 2015	VÄESTÖENNUSTE 2030	MUUTOS ABS. 2015–2030	MUUTOS % 2015–2030
1.	Oulun	244 951	279 744	34 793	14,2
2.	Helsingin	1 498 105	1 703 432	205 327	13,7
3.	Tampereen	394 712	439 671	44 959	11,4
4.	Vaasan	101 471	110 654	9 183	9,0
5.	Kuopion	134 083	146 086	12 003	9,0
6.	Jyväskylän	181 051	195 995	14 944	8,3
7.	Turun	322 624	347 227	24 603	7,6
8.	Seinäjoen	127 294	134 321	7 027	5,5
9.	Kokkolan	53 099	55 571	2 472	4,7
10.	Rovaniemen	65 874	68 908	3 034	4,6
11.	Hämeenlinnan	94 838	98 799	3 961	4,2
12.	Joensuun	124 829	128 016	3 187	2,6
13.	Lahden	201 976	203 483	1 507	0,7
14.	Lappeenrannan	89 350	89 853	503	0,6
15.	Porin	138 523	135 480	-3 043	-2,2
16.	Mikkelin	72 810	70 860	-1 950	-2,7
17.	Kajaanin	56 188	53 725	-2 463	-4,4
18.	Kouvolan	92 969	88 478	-4 491	-4,8

1.1.2015 alueluokituksen mukaan

Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2015; Analyysi Timo Aro 2015

Kaupunkiseutujen välille lisää yhteistyötä Suomen sisällä ja yli rajojen

Globaalissa mittakaavassa Suomessa on vain yksi merkittävä, ja sekin korkeintaan keskikokoiseksi luokiteltava kaupunkiseutu. Helsingin seudun viiteryhmän globaalissa toiminta- ja kilpailuympäristössä muodostavat muut vastaavankokoiset ja -sijaintiset kaupungit, joiden elintaso ja -oloja halutuimmat osaajat ja työnantajat vertailevat keskenään.

Kaikkein halutuimpien osaajien ja asiantuntijoiden fokus ei asuinpaikan valinnassa rajoitu maan rajojen sisäpuolelle, vaan mahdollisuuksia tutkitaan globaalisti. Työpaikat ja talouskasvu kasautuvat kaupunkiin, jotka pystyvät parhaiten houkuttelemaan asiantuntijoita. Siksi Helsingin ja koko Suomen menestys riippuu siitä, kuinka se kykenee houkuttelemaan suomalaisia ja ulkomaisia osaajia.

Erilaisesta asemastaan, dynamiikastaan ja erikoistumisalueistaan johtuen Suomen kaupunkiseudut eivät niinkään kilpaile – tai ainakaan niiden ei tulisi kilpailla – asukkaista, yrityksistä tai työpaikoista keskenään. Yhden suomalaisen kaupunkiseudun menestys on harvoin pois toiselta seudulta. Nykyisessä toimintaympäristössä kaupunkien kannattaa hakea uudenlaisia yhteistyömalleja ja synergiaetuja. Hyvin toimiva yhteistyö tehostaa resurssien käyttöä, kun keskittämällä ja fokuoimalla saavutetaan mittakaavaetuja esimerkiksi suurten investointien, tutkimuksen, erilaisten palvelujen tai yhteisen markkinoinnin alueilla. Uutta yhteistyötä viritetään tällä hetkellä laajasti myös käynnissä olevan sote-uudistuksen ympärillä.

”Se, että muut kaupunkiseudut nähtäisiin kilpailijana, on vanhanaikaista ajattelua, ja vähentää kaikkien menestys-edellytyksiä. Menestys pitäisi löytää uudenlaisesta yhteistyöstä.”

Greg Clark

Pääkaupunkiseudun kuntien vuorovaikutusta kuvataan nykyisellään yhdistelmänä kilpailua ja yhteistyötä. Kuntarajat koetaan käytännössä osin teennäisinä sekä asumisen että työpaikkojen näkökulmasta. Suuret liikennehankkeet ovat väistämättä kuntien yhteisiä, ja valtion osallistuminen näihin edellyttää kaupunkien välistä yhteistyötä myös maankäytössä ja kaavoituksessa. Uutta yhteistyötä haetaan esimerkiksi markkinoinnin alueella, ja yhä vahvemmin nähdään, että yhden kaupungin menestys tukee myös muiden kehitystä. Käytännössä kunnat kuitenkin edelleen kilpailevat keskenään esimerkiksi yrityksistä ja veronmaksajista, ja tämänkaltaisen ajattelumalli on juurtunut syvälle kaupunkien perinteisiin toimintatapoihin. Tässä kilpailussa maankäyttö ja kaavoitus ovat keskeisiä työkaluja, ja niillä voidaan vaikuttaa kunnan vetovoimaan monin tavoin. KIRA-toimijoille kuntarajat luovat kitkaa esimerkiksi erilaisten kaavoitus- ja lupaprosessien ja rakentamismääräysten kautta.

”Globaali talous on isojen kaupunkien kytkeytymistä keskenään.”

Aleksi Neuvonen

Yhteistyötujen hakemisessa ajattelun ei pidä rajoittua maan rajojen sisäpuolelle, vaan esimerkkejä toimivista yhteistyömalleista löytyy runsaasti myös eri maissa sijaitsevien kaupunkien välillä. Globaali talous perustuu entistä voimakkaammin kaupunkien välisiin yhteyksiin ja kytköksiin. Suomalaisten kaupunkien näkökulmasta on keskeistä asemoitua suhteessa muihin kaupunkiin, ja myös hakea kumppaneita itselleen sopivista muista kaupunkiseuduista. Esimerkiksi Helsingille luontevia yhteistyökumppaneita olisivat maantieteellisen läheisyytensä takia vaikkapa Tukholma, Kööpenhamina, Tallinna tai Pietari niin kulttuurin, talouden kuin matkailunkin alueilla. Tietyillä erityisalueilla kumppanuudet ja kokemusten jakaminen hyödyttää jopa globaalissa mittakaavassa, ja uudessa toimintaympäristössä kaupungit tekevät yhteistyötä ja jakavat tietoa keskenään. Kun yksi kaupunki löytää toimivan innovaation, sitä sovelletaan nopeasti muuallakin.

KAUPUNGIT JA TILATARVE



Menestyvä kaupunki tarvitsee kaupunkistrategian

Muuttuva toimintaympäristö pakottaa kaupunkia uudelleenmäärittämään strategioitaan ja päämääriään. Menestyvä kaupunkistrategia edellyttää valintoja, erikoistumista ja erilaistumista: se mikä toimii muualla, ei välttämättä ole sovellettavissa toiseen kaupunkiin.

”Kaupungin kilpailukyky tai vetovoima ei ole mikään yleinen ominaisuus, vaan kaupungin on keskeistä määritellä omat vahvuutensa ja päämääränsä.”

Juha Kostiainen

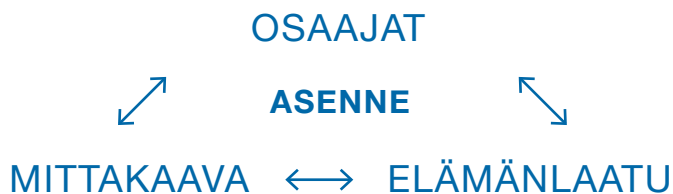
Suomalaisissa kaupungeissa suurten kaupunkien strategiat rakentuvat nykyisellään pitkälti vallitsevan tilanteen ja olemassa olevien vahvuuksien päälle. Kaupunkiseudut pyrkivät strategioissaan profiloitumaan ja erilaistumaan, mutta valtaosa strategioista painottaa kaupungin sisäisiä kilpailuetuja ja houkuttelevuustekijöitä, ja asettaa tavoitteita lähinnä kaupungin tarjoamille palveluille, taloudelle ja kestäväälle kehitykselle.

Kansainväliset esimerkit 2000-luvun kaupunkistrategioista ovat visioissaan kokonaisvaltaisia, ja asemoivat kaupungit suhteessa ympäröivään maailmaan ja keskeisiin sidosryhmiin: asukkaisiin, liike-elämään, korkeakouluihin, valtiovaltaan sekä muihin kaupunkeihin kotimaassa ja kansainvälisesti. Suomalaisten kaupunkien strategioissa se, miten kaupunkiseudut asemoituvat suhteessa toisiinsa ja muuhun maailmaan on vielä melko uusi ajattelumalli. Joitakin esimerkkejä tämänkaltaisen ajattelun kehittymisestä on jo löydettävissä. Esimerkiksi Helsingin tuore kaupunkistrategia vuosille 2017–2021 painottaa Helsingin erityisasemaa ja vastuuta suhteessa Suomen muihin kaupunkiseutuihin ja koko maahan. Strategia korostaa myös kansainvälisen yhteistyön ja

verkottumisen merkitystä etenkin digitalisaation ja ilmastonmuutoksen torjunnan alueilla. Turun vuoteen 2029 tähtäävä strategia painottaa puolestaan kaupungin asemaa osana Tukholmasta Turun ja Helsingin kautta Pietariin ulottuvaa pohjoisen Euroopan kasvuyöhykettä, ja nostaa esiin nopean junayhteyden merkitystä kaupungin kehitykselle. Myös Tampereen kaupungin strategialuonnos valtuustokaudelle 2017–2021 nostaa tavoitteekseen kaupungin kansainvälisen kiinnostavuuden, sujuvan saavutettavuuden ja aktiivisen verkostokumppanuuden.

Yleisellä tasolla kaupungin kilpailukyky edellyttää neljää kriittistä menestystekijää: riittävää osaamis pohjaa, mittakaavaa, elämänlaatua ja oikeanlaista asennetta kehittämiseen. Nämä neljä menestystekijää ovat myös tiiviissä yhteydessä keskenään.

KAUPUNKISEUDUN KRIITTISET MENESTYSTEKIJÄT



Osaamisen merkitys korostuu nykypäivän toimintaympäristössä. Kaupunki, joka houkuttelee osaajia, houkuttelee myös yrityksiä ja liiketoimintaa. Siksi koulutuksen ja tutkimuksen sekä yliopistojen ja yritysten yhteistyön merkitys korostuvat.

Toimivassa kaupungissa on riittävä mittakaava, joka mahdollistaa tehokkaat ja laadukkaat palvelut, tarvittavat investoinnit, korkealuokkaisen koulutuksen sekä yritysten toimivan liiketoimintaympäristön ja synergia- ja verkostoitumisedut. Mittakaava ei tarkoita yksinomaan kaupungin kokoa, vaan myös kaupunkirakenne ja sen tiivisy ovat tässä suhteessa olennaisessa asemassa. Tiivis rakenne ja lyhyet välimatkat mahdollistavat ihmisten ja tavaroiden sujuvan ja helpon liikkumisen ja lisäävät monien palvelujen potentiaalia.

Suomen kaupunkien kilpailuvalttina hyvä elinympäristö

Suomi ja Helsinki menestyvät hyvin monissa kansainvälisissä kilpailukykyä, vakautta ja elämänlaatua koskevissa vertailuissa. Eri tahojen tuottamien vertailujen määrän kasvu kuvastaa jo sinänsä mielenkiintoa eri maiden ja kaupunkien tarjoamien vaihtoehtojen vertailuun, kun osajien mahdollisuudet asuin- ja työskentelykaupunkinsa valintaan laajenevat. Elinympäristön laatu on monitahoinen kokonaisuus, johon vaikuttavat muun muassa

asumisolosuhteet, julkisten ja yksityisten palvelujen sekä liikenneyhteyksien toimivuus ja laatu, ympäristöarvot ja enenevässä määrin myös turvallisuus. Myös elinvoimaisen kulttuurin merkitys kaupungin vetovoimatekijänä kasvaa. Korkealaatuiset ja omaperäiset kulttuurirakennukset, -laitokset ja -tapahtumat luovat ja vahvistavat kaupungin imagoa sekä houkuttelevat kaupunkiin turisteja ja asukkaita.

HELSINKI JA SUOMI SJOITTUVAT HYVIN KANSAINVÄLISISSÄ VERTAILUISSA: ESIMERKKEJÄ 2017

VERTAILU	SJOITUS	TOTEUTTAJA	MITÄ MITTAA
Innovation Capital (iCapita)	Yksi kymmenestä finalistista	Euroopan komissio	Euroopan paras innovaatioekosysteemi
Kongressikaupunkivertailu	15/1517	Union of International Association	Kansainvälisten konferenssien määrä
Global Cities of the Future	6. Euroopan suurkaupungeista	Financial Times	Kaupunkien/kaupunkiseutujen kilpailukyky ulkomaisista investoinneista
Cleanest Capital Cities	8. maailman pääkaupungeista	The Telegraph	Kaupungin puhtaus; toimenpiteet
Family Life Index	Suomi sijalla 1/45	InterNations	Perheen elämänlaatu ulkomailta muuttaneen näkökulmasta
The Global City Talent Competitiveness Index (GTCL)	3/46	INSEAD	Miten kaupungit ja maat houkuttelevat huippuosaajia ja pitävät heistä kiinni
Corruption Perception Index	Suomi sijalla 3/176	Transparency International	Korruptio
The Cool List 2017	3/17	National Geographic	Kaupungin kiinnostavuus matkailukohteena
World's most liveable cities	9/140	The Economist Intelligence Unit	Elämänlaatuun vaikuttavia tekijöitä, mm. turvallisuus, terveydenhuolto, koulutus, infra, ympäristö
IMD World Competitiveness Ranking	Suomi sijalla 15	IMD World Competitiveness Center	Maiden kilpailukyky mitattuna 260 indikaattorilla (2/3 "kovaa" dataa; 1/3 näkemyksiä)

”Kaupungin kilpailukyvyyn neljä kriittistä tekijää ovat talentti, elämänlaatu, mittakaava ja asenne – ja nämä liittyvät toisiinsa.”
Keith Silverang

”Kaupunkien ja koko Suomen näkyvyyttä ja tunnettuutta pitää kehittää. Osaajien pitää tietää, että Helsinki on urbaani, eurooppalainen kaupunki.”
Anni Sinnemäki

Kaupungin menestystekijöistä vaikeimmin määriteltävä, mutta kuitenkin olennainen on kaupungin ja kaupunkiseudun yleinen ilmapiiri ja asenne kehittämiseen. Kaupungin positiivisella asenteella suhteessa asukkaisiin ja yrityksiin voidaan edesauttaa toimivaa yhteistyötä sekä parantaa olosuhteita asumiselle ja yritystoiminnalle, ja tätä kautta edistää kilpailukykyä ja kasvua. Kaupungin asenne kehittämiseen on olennainen kaikelle liiketoiminnalle; mutta erityisen tärkeä kiinteistösijoittamiselle ja -kehittämiseksi, jossa se vaikuttaa suoraan ja ratkaisevasti liiketoiminnan edellytyksiin. Kaupunkien välillä on suuria eroja maankäytön ja kaavoituksen prosesseissa ja suhtautumisessa erilaisiin innovaatioihin ja kokeiluihin.

Yksi strategian ja kaupungin houkuttelevuuden kulmakivistä on viestintä ja markkinointi. Tämä nousi keskeisesti esille myös selvitystä varten tehdyissä haastatteluissa, joiden mukaan Suomen ja suomalaisten kaupunkien tulisi nykyistä vahvemmin panostaa näkyvyyden ja tunnettuuden kasvattamiseen ja omien vahvuksiensa esille tuontiin.

Teknologian kehitys tukee kaupungistumista ja toisinpäin

Teknologian kehitys muovaa ympäristöämme voimakkaasti ja luo paljon mahdollisuuksia. Teknologian kehitys vapauttaa monet asiat fyysisestä paikasta, ja siksi voisi kuvitella sen johtavan hajauttavaan kehitykseen esimerkiksi etätöiden lisääntymisen myötä. Kokemus on kuitenkin osoittanut, että digitalisaatio on päinvastoin ennemminkin johtanut väestön lisääntyvään keskittymiseen kaupunkikeihin.

Kaupungit ovat kasvualusta uusille teknologisille innovaatioille ja teknologian kehitys vaikuttaa kaupunkien kehitykseen ja rakennetun ympäristön johtamiseen monella eri tavalla. Esineiden internet muuttaa esimerkiksi rakennusten, liikennevälineiden ja muun kaupunkiinfran toimintaa perustavanlaatuisesti, kun eri systeemit voidaan ohjata digitaalisesti ja koordinoitusti ja järjestelmät kytkeytyvät keskenään. Tekoäly, virtuaalitodellisuus ja robotiikka mahdollistavat uusia palveluja kaupunkikeihin, rakennettuun ympäristöön ja liikkumiseen. Teknologian kehitys mahdollistaa myös uudenlaisten energianlähteiden ja energian varastoinnin käyttöönoton. Kaupungit ja niiden tarjoama mittakaava ja väestötiheys ovat myös luontaisia kasvualustoja erilaisten digitaalisten kuluttaja- ja yrityspalvelujen kehittämiseksi ja leviämiseksi.

Digitaalisuus avaa uusia väyliä myös kaupunkien asukkaiden aktiivisuudelle, osallistamiselle ja paikallisdemokratialle.

”Teknologian kehitys johtaa on demand –talouteen: saat erilaiset resurssit – vaikkapa tilat tai ajoneuvot – käyttöösi silloin kun niitä tarvitset, eikä niitä tarvitse omistaa tai ylläpitää varmuuden vuoksi.” *Aleksi Neuvonen*

Smart City / fiksu kaupunki / älykaupunki -käsitettä käytetään kuvaamaan kaupunkien innovatiivista, informaatio- ja kommunikatioteknologiaa hyväksikäyttäen tapahtuvaa kehittämistä. Käsite kattaa esimerkiksi rakennettuun ympäristöön, energiajärjestelmiin, liikkumiseen ja palveluihin liittyviä teemoja sekä digitalisaatioon näiden kehittämisen mahdollistajana.

”Digitalisaatio muuttaa kaupunkien rakenteita ja voi myös kiihdyttää kaupungistumista.”

Seppo Laakso

Digitalisaatio on vaikuttanut kaupunkien rakenteen kehittymiseen, liikenteeseen ja tilankäyttöön jo vuosikymmeniä. 2000-luvun vaihteen IT-nousun yhteydessä ennakoitiin toimitilatarpeen nopeaa vähenemistä. Tämä ei kuitenkaan tapahtunut – ainakaan odotetulla nopeudella ja laajuudella – ja etä- ja mobiililyöön vaikutukset esimerkiksi toimistotilojen käyttöön ovat alkaneet näkyä merkittävästi vasta viime vuosina. Osittain tehtävä etätyö on kasvattanut työssäkäyntialueita, mikä vaikuttaa työntekijöiden liikkumiseen ja liikenteeseen.

Vähittäiskaupan tilankäytössä näkyy monia digitalisaation ja kaupungistumisen yhteisvaikutuksia:

- › kasvava palvelu- ja viihdetarjonta kauppakeskuksissa
- › joidenkin toimialojen tilankäytön väheneminen netti-kaupan vaikutuksesta
- › julkisten palvelujen lisääntyminen kauppakeskuksissa
- › (joukko)liikenneyhteyksien merkitys kaupan sijoittumisessa
- › keskusta-alueille sijoittuvat päivittäistavara- ja tilaa vievän tavarantoimitukset
- › keskeisesti sijaitsevien jakelukeskusten tarpeen kasvu

Liikennejärjestelmät keskeisessä roolissa

Toimivat ja monipuoliset liikenneyhteydet ovat menestyksekkäälle kaupungille välttämättömät. Houkutteleva kaupunki on hyvien lentoyhteyksien päässä maailman keskeisistä metropoleista. Maan sisällä keskeiset kaupunkiseudut ovat linkittyneet toisiinsa hyvillä lento-, raide- ja tieyhteyksillä. Kaupungin sisäisessä liikenteessä yhteydet toimivat sekä yksityisillä että julkisilla liikennevälineillä ja myös kevyt liikenne on otettu suunnittelussa huomioon.

Toimivat liikenneyhteydet ja -järjestelmät edellyttävät pitkäjänteistä suunnittelua ja suuria investointeja. Liikenneinfrastruktuurin ja kaupunkirakenteen kohtalonyhteys on tiivis: mitä tiiviimmin rakennettu kaupunki on, sitä tehokkaammin voidaan myös liikennettä kehittää.

”Liikenteessä on vastakkainasetteluja: joukkoliikenne vs. yksityisautoilu vs. kevyt liikenne. Iso kuva on silti se, että ollaan menossa kohti tiivistyvää joukkoliikennekaupunkia.”

Kari Kankaala

Pääkaupunkiseudulla kaupunkirakenne muotoutui kaupungistumisen edetessä 1900-luvun puolivälin jälkeen melko hajanaiseksi, kun pääkaupunkiseudun kunnat kaavoittivat asuin- ja työpaikka-alueita omista lähtökohdistaan – asukkaista ja yrityksistä kilpaillessaan – pitkien etäisyyksien päähän toisistaan. Helsingin yleiskaavoissa myös hajautettiin työpaikkoja aluekeskuksiin, millä haluttiin kontrolloida Helsingin keskustan työpaikkojen kasvua. Näin välimatkat eri alueiden välille ovat muodostuneet pitkiksi ja liikenne on edellyttänyt suuria investointeja.

Viimeisten parin vuosikymmenen aikana pääkaupunkiseudun kuntien välinen yhteistyö on lisääntynyt monilla rintamilla. Myös valtio on edistänyt tätä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen alueilla niin kutsutuilla MAL-sopimuksilla, joissa Helsingin seudun kunnat ja valtio sopivat yhteisistä asuntotuotantotavoitteista sekä liikenneinfrastruktuurin ja -palvelujen kehittämisestä.

Pääkaupunkiseudun liikennettä perustavanlaatuisesti muuttavat Kehärata ja Länsimetro sekä suunnitteilla oleva Raide-Jokeri yhdistävät pääkaupunkiseutua entistä yhtenäisemmäksi asuin- ja työpaikka-alueeksi ja mahdollistavat entistä sujuvampaa liikuttamista myös ilman omaa autoa. Liikenneinfrastruktuurin kehittymisen häivyttää omalta osaltaan kuntarajojen merkitystä, kun liikuttaminen seudun sisällä helpottuu ja sujuvoituu. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ajankohtaisin käynnissä oleva liikennehanke on Tampereella rakenteilla oleva pikaraitiotie.

”Infra on keskeinen osa kaupungin kilpailukykyä. Liikennettä kehittämällä pystytään avaamaan kaupunkiseudun kehittämisen pullonkauloja.”

Aleksi Neuvonen

Kaupunkien väliset liikenneyhteydet määrittävät kaupunkiseutujen menestystä entistä ratkaisevammin. Kaupunkien, yliopistojen ja yritysten yhteistyö eri kaupunkien välillä kasvaa, ja yhä useampi työntekijä käy töissä oman asuinkuntansa ulkopuolella tai työskentelee useammassa kuin yhdessä kaupungissa. Yhteyksien välinen merkitys näkyy esimerkiksi tarkasteltaessa väestönkasvua keskeisten junayhteyksien varrella tai työpaikkojen määrän kehitystä eteläisen ja läntisen Suomen kasvukäytävällä. Tilastojen mukaan jo joka kolmas työntekijä pendelöi eri kaupungeissa sijaitsevien asuin- ja työpaikkojensa välillä. HSY:n mukaan 115 000 työntekijää pendelöi pääkaupunkiseudulle muualta Suomesta.

Etelä- ja Lounais-Suomesta on vähitellen muodostumassa yhtenäinen työssäkäyntialue, jossa kaupunkien sisäisillä ja niiden välillä liikenneyhteyksillä on suuri merkitys. Selvitysvaiheessa oleva Turun ja Helsingin välinen nopea junayhteys palvelee tätä kehitysuuntaa. Myös Helsingin ja Tallinnan välinen tunnelisuunnitelma kuvastaa kaupunkien välisten liikenneyhteyksien merkitystä.

Yksityisautoilu on yksi kaupungistumisen kuumimmista keskustelunaiheista. Väestön tiivistyminen ja autojen määrän kasvu lisäävät liikennehaasteita, joita on useissa suurkaupungeissa pyritty hallitsemaan sekä julkisia liikennevälineitä kehittämällä että yksityisautoilua hillitsemällä.

Yksi keskeisimmistä argumenteista yksityisautoilua vastaan – autojen aiheuttamat päästöt ja ilmastohaasteet – on heikkenevässä uusien vähäpäästöisten tai päästöttömien autojen kehityksen myötä. Siksi yksityisautoilun haasteet kaupungeissa liittyvät entistä tiiviimmin niiden vaatimaan tilaan teillä ja pysäköintialueilla.



”Jos keskusta halutaan oikeasti pitää elävänä, pitää sinne päästä helposti myös autolla.”

Kari Inkinen

Helsingissä yksityisautoiluun on viime vuosina suhtauduttu entistä negatiivisemmin, ja tämän seurauksena henkilöautojen määrä kaupungin keskustassa ei ole viime vuosikymmeninä juurikaan kasvanut. Viimeisin esimerkki keskustan yksityisautoilun hillitsemisestä on hiljattain tehty päätös sisääntuloväylien kaupunkibulevardeista, joiden keskeisin peruste on asuntotuotantoon soveltuvan maan määrän lisääntyminen Kehä I:n sisäpuolella. Bulevardien yksityisautoilulle tuomien haittojen nähdään vähenevän parantuneiden joukkoliikenneyhteyksien sekä keskeisillä alueilla asuvan väestön määrän kasvun myötä. Yritystoiminnan ja kiinteistösijoittamisen näkökulmasta liikenneyhteydet myös yksityisautoilla nähdään tärkeiksi, ja keskustan kiinteistöomistajat pelkäävät yritysten sijoittumisintressien Helsingin keskustaan vähenevän, jos autoilua

edelleen vaikeutetaan. Toimistotilojen käyttäjille on tärkeää, että sekä työntekijät että asiakkaat pääsevät halutessaan kulkemaan autolla. Myös vähittäiskaupalle yksityisautoilu on tärkeää, koska suuret tavaramäärät on helpompi kuljettaa omalla autolla. Siksi monipuoliset liikenneyhteydet – joukkoliikennevälineet, kevyen liikenteen väylät sekä yksityisautoilu – ovat sijaintien houkuttelevuuden kannalta keskeisiä. Mitään vaihtoehtoja ei kiinteistöomistajan näkökulmasta saisi heikentää ilman että tuodaan uusia korvaavia vaihtoehtoja tilalle. Tämä pätee esimerkiksi kaupunkibulevardeihin sekä Helsingin keskustan kävelykatujen lisäämiseen.

”Jos henkilöautoilua vielä kovasti rajoitetaan, voi se vaikuttaa kielteisesti paljon liikkuvien yritysten sijoittumishalukkuuteen keskustassa.”

Seppo Laakso

TOIMIVAT LIIKENNEYHTEYDET OVAT KESKEISIÄ KAUPUNKISEUTUJEN VÄLISEN YHTEISTYÖN JA MITTAKAAVAETUJEN VAHVISTAMISESSA

Vaikka digitalisaatio muuttaa fyysisten yhteyksien merkitystä ja vapauttaa monet toiminnot kiinteästä paikasta, säilyy fyysisten liikenneyhteyksien merkitys suurena ja jopa kasvaa. Toimivat lentokentät ja satamat, nopeat junat, hyvät tieyhteydet ja monipuolinen joukkoliikenne mahdollistavat kaupunkiseutujen välisen yhteistyön ja vahvistavat mittakaavaetuja monella tavalla:

- › Ihmisten liikkuvuus kasvaa: voidaan asua yhdessä paikassa ja käydä töissä toisaalla.
- › Sijoittajien ja liiketoiminnan fokus laajenee, kun markkina-alue on suurempi ja helposti saavutettavissa.
- › Työmarkkinoiden mittakaavaedut hyödyttävät sekä työnantajia että työntekijöitä.
- › Erikoistuneet osaamiskeskittymät houkuttelevat osaajia, kumppaneita ja asiakkaita.
- › Infrastruktuurin ja palvelujen sekä suurten investointien yhteinen hyödyntäminen mahdollistuu; esimerkiksi lentokentät, sairaalat, yliopistot, kulttuuritarjonta.

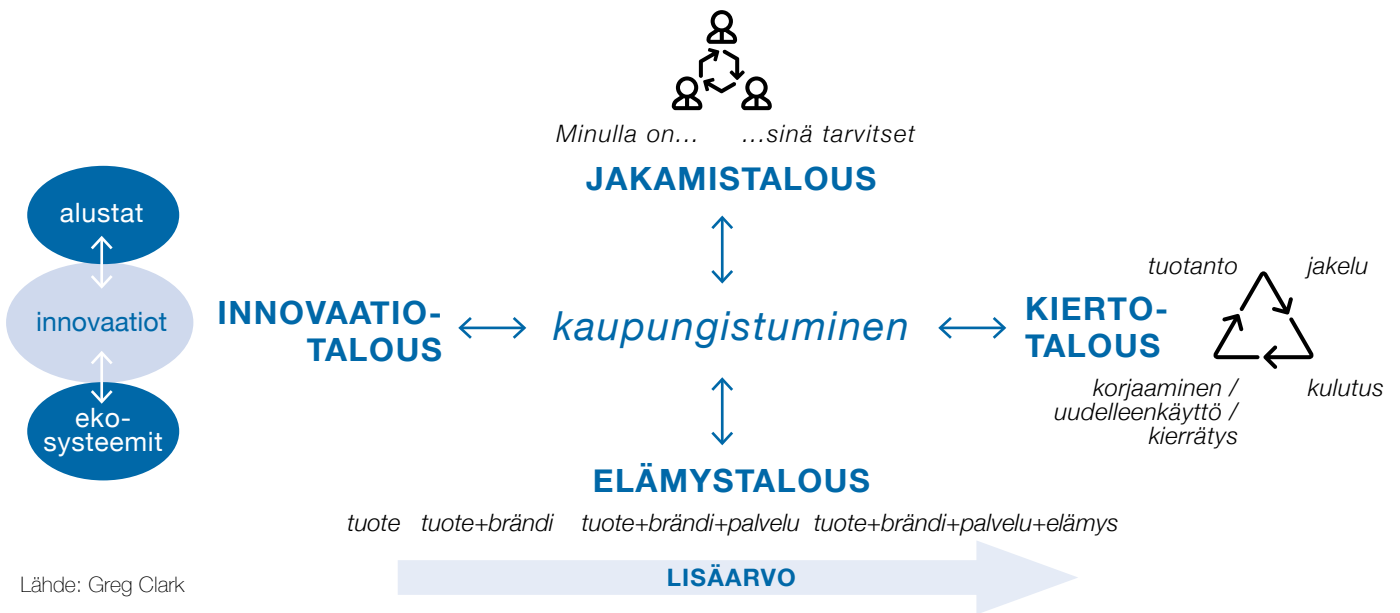
Jakamistalous – kiertotalous – elämystalous – innovaatiotalous

Greg Clark korostaa neljän toisinsa kytkeytyvän ”uuden talouden” merkitystä ja vaikutusta kaupunkiympäristöön ja tilojen käyttöön:

- 1) Jakamistalous on tapa jakaa – lainata, vuokrata tai yhteisomistaa – tavaroita niiden itse omistamisen sijaan.** Jakamistalous tarjoaa yhä useammalle mahdollisuuden kuluttaa tiettyä hyödykettä, ja samalla nostaa sen käyttöastetta. Tunnetuimpia jakamistalouden globaaleja brändejä ovat Airbnb ja Uber, jotka uudelleenmuokkaavat majoitus- ja liikkumispalveluja – etenkin kaupungeissa, joissa mittakaava on riittävä. Helsingissä nopeasti suositaan kasvattaneet kaupunkipyörät ovat myös hyvä jakamistalouden kasvuesimerkki. Jakamistaloudessa nähdään liiketoimintamahdollisuuksia myös asuntojen ja toimitilojen vuokraamisessa, jotka palveluis-
tuvat nopeasti. Yhteistilat ja yhteiskäyttöautot ovat esimerkkejä jo tarjotuista vuokralaispalveluista. Tilojen tehok-
kaampaan käyttöön tähtäävät toimenpiteet ja palvelut ovat myös yksi esimerkki jakamistaloudesta: päivällä koulu-
käytössä oleva rakennus voi palvella iltaisin vapaa-ajan käytössä tai toimiston pysäköintipaikat ovat öisin alueen asuk-
kaiden käytettävissä.
- 2) Kiertotalous pyrkii maksimoimaan raaka-aineiden ja materiaalien käyttöaikaa ja arvon kiertoa sekä mini-
moimaan tuotannon ja kulutuksen aiheuttamaa hukkaa ja syntyvää jätettä.** Kiertotaloudessa kulutus perustuu
jakamistalouden tapaan palveluiden käyttämiseen omistamisen sijasta: resurssien jakamiseen, vuokraamiseen
ja kierrättämiseen. Kiihtyvä digitaalinen murros mahdollistaa uudet liiketoimintamallit ja luo uusia mahdollisuuksia opti-
moida resurssien käyttöä ja säästää energiaa ja materiaaleja. Kiinteistö- ja rakennusalaan liittyviä kiertotalouden ilme-
nemismuotoja ovat esimerkiksi jätteiden kierrättäminen energiaksi tai raaka-aineeksi, lämpöenergian talteenotto
ja hyödyntäminen sekä rakennus- ja sisustusmateriaalien uudelleenkäyttö.
- 3) Elämystalous painottaa tarjottavien tuotteiden ja palvelujen elämyksellisyyttä, erilaistamista ja ainut-
kertaisuutta.** Suorimmin elämystalous liittyy palveluihin kuten matkailuun, kulttuuriin ja viihteeseen. Elämyksellisyyttä
voidaan synnyttää myös tuotteeseen liitettävien palvelujen, mielikuvien tai markkinoinnin keinoin. Elämysten avulla voi-
daan nostaa tuotteiden ja palvelujen arvoa ja hintaa. Yksi elämystalouden ilmenemismuoto on erilaisten palvelujen
osuuden lisääntyminen moderneissa kauppakeskuksissa. Palvelujen ja elämysten avulla ihmiset saadaan tulemaan
kauppakeskuksiin ja näin niiden avulla lisätään arvoa keskusten muille käyttäjille.
- 4) Innovaatiotalous kuvaa innovaatioiden kehittämisen ja leviämisen mahdollistavia ekosysteemejä ja
niiden kautta syntyviä uusia liiketoimintamalleja.** Kaupungit ovat innovaatioiden kehittämisen ja leviämisen
kannalta tällaiset ekosysteemit mahdollistavia toimintaympäristöjä, joissa tutkimuksen, koulutuksen, liiketoiminnan ja
kuluttajien mittakaava on riittävä houkutelakseen verkostoihin sopivat ja parhaat osapuolet. Kiinteistö- ja rakennusala
on yksi innovaatiotalouden mahdollistaja ja ekosysteemin toiminta-alustan tarjoaja: hyvin toimivat kampusalueet,
tilat ja palvelut voivat edistää innovaatioiden syntymistä ja leviämistä.

Kaikkia ”uusia talouksia” yhdistää uudenlainen yhteisöllisyys ja verkottuminen, kestävä kehitys, digitalisaatio sekä tavaroiden omistamisen tarpeen väheneminen tai kyseenalaistaminen. Kaikilla näillä tekijöillä on myös tiivis yhteys kaupungistumiseen, rakennettuun ympäristöön ja tilojen käyttöön ja omistamiseen.

KAUPUNGISTUMINEN JA ”NELJÄ UUTTA TALOUTTA”



Lähde: Greg Clark

”Jakaminen ja monipaikkaisuus yleistyvät. Tilat ovat erilaisia kuin ennen, käyttötarkoitus vaihtelee ja muunneltavuus on entistä tärkeämpää. Pyritään saamaan tilat käyttöön 24/7.” Timo Aro

Digitalisaatio avaa uusia mahdollisuuksia tiloihin ja rakennuksiin liittyvien palvelujen tarjoamiseen, joille kaupungit tarjoavat riittävän mittakaavan. Yksi esimerkki tästä on viime vuosina yleistyneet asuntosijoittajien tarjoamat yhteiskäyttöautot. Näissä iso – tyypillisesti aluekohtainen – mittakaava on riittävä sille, että autoja on saatavilla tarpeeksi, jolloin asukkaat uskaltavat luopua omasta autostaan. Asumisen lisäpalveluja ovat myös yhteiset kerho-, sauna- ja liikuntatilat sekä asukkaille tarjottavat kotipalvelut, joissa suurella mittakaavalla voidaan parantaa laatua ja/tai hillitä kustannuksia. Teknologiaa hyödyntävien palvelujen avulla asuntoja voidaan myös entistä joustavammin muuntaa eri vuokralaiskohderyhmille sopiviksi. Palvelut eivät välttämättä – ainakaan ensi vaiheessa – ole taloudellisesti kannattavia, mutta ne vahvistavat vuokranantajan kilpailukykyä ja vuokralaisten sitoutumista. Tulevaisuudessa myös niiden kannattavuus parantunee mittakaavan kasvaessa ja konseptien vakiintuessa.

”Teemapohjaiset, kansainvälisiä huipputaso yhteistyökeskittymiä muodostavat coworking-konseptit voisivat olla vetovoimaisia ja vahvoja kilpailutekijöitä kaupungille.” Antti Ahlava

Palvelujen merkitys kasvaa myös toimitilojen tarjonnassa. Tilojen ja palvelujen muodostamalla kokonaisuudella voidaan parantaa asiakaskokemusta. Teknologiaa hyödyntävät palvelut kasvattavat kiinteistöliiketoiminnan arvoa, vahvistavat asiakassuhteita ja parantavat kilpailukykyä markkinoilla, joilla tehostuva tilankäyttö vähentää kokonaistilatarvetta. USA:lainen co-working -konsepti WeWork on hiljattain arvioitu yrityksenä arvokkaammaksi kuin Facebook. Myös Suomessa suurimmat toimistokiinteistömistajat kehittävät omia co-working- ja palvelukonseptejaan vahvistaakseen kilpailukykyään ja asiakassuhteitaan. Näiden mittakaava on kuitenkin toistaiseksi melko pieni. WeWorkin sisaryhtiö WeLive tarjoaa vastaavaa monistettavaa, tavallaan vuokra- ja hotelliasumisen väliin sijoittuvaa konseptia myös asuntomarkkinoilla USA:n suurimmissa kaupungeissa. Tällaiset tulevaisuudessa mahdollisesti kansainvälisestikin monistettavat konseptit helpottaisivat esimerkiksi yritysten ja ihmisten muuttoja kaupunkien ja maiden välillä.

”Jakamistalouteen pohjautuvassa asumiskonseptissa voisi olla suuria liiketoimintamahdollisuuksia.”

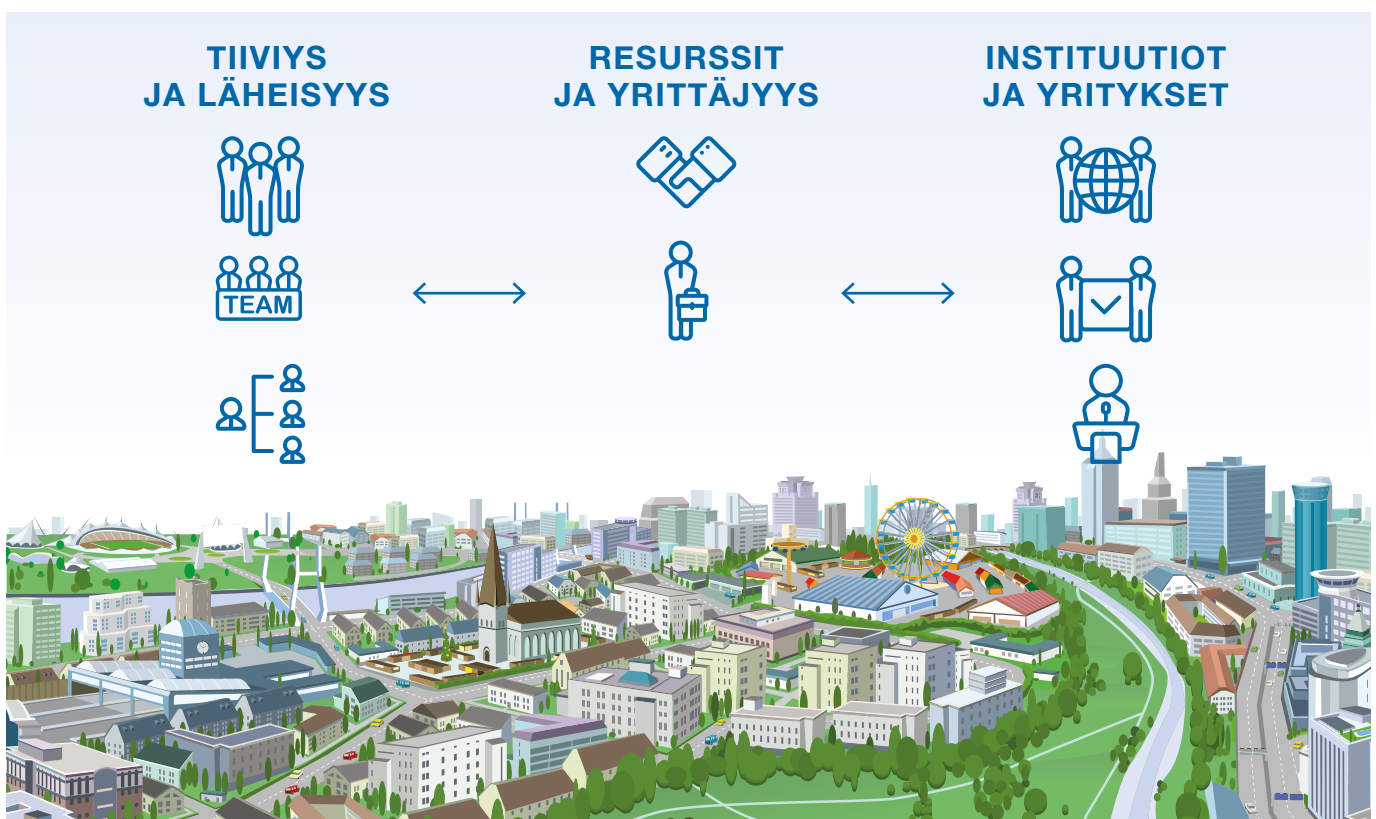
Kari Kankaala

Kiinteistönomistajan näkökulmasta on keskeistä pohtia erilaisten palvelujen tuottamisen tapoja. Teknologia ja palvelut eivät välttämättä ole kiinteistöalan yritysten ydinosaamista. Siksi moni yritys näkisi luontevana toimia yhteistyössä palveluyritysten kanssa ja mahdollistaa näiden menestys omalle asiakaskunnalleen tarjottavien palvelujen myötä. Myös sijoittaminen alan start-up yrityksiin kiinnostaa kiinteistöalan yrityksiä.

”Uusien asumiseen liittyvien palvelujen kasvu kulkee kaavalla kehittä – esittele – lanseeraa – opeta.”

Jani Nieminen

KAUPUNGIT INNOVAATIOKIIHDYTTÄMÖINÄ



Asuntotarve painottuu suuriin kaupunkeihin

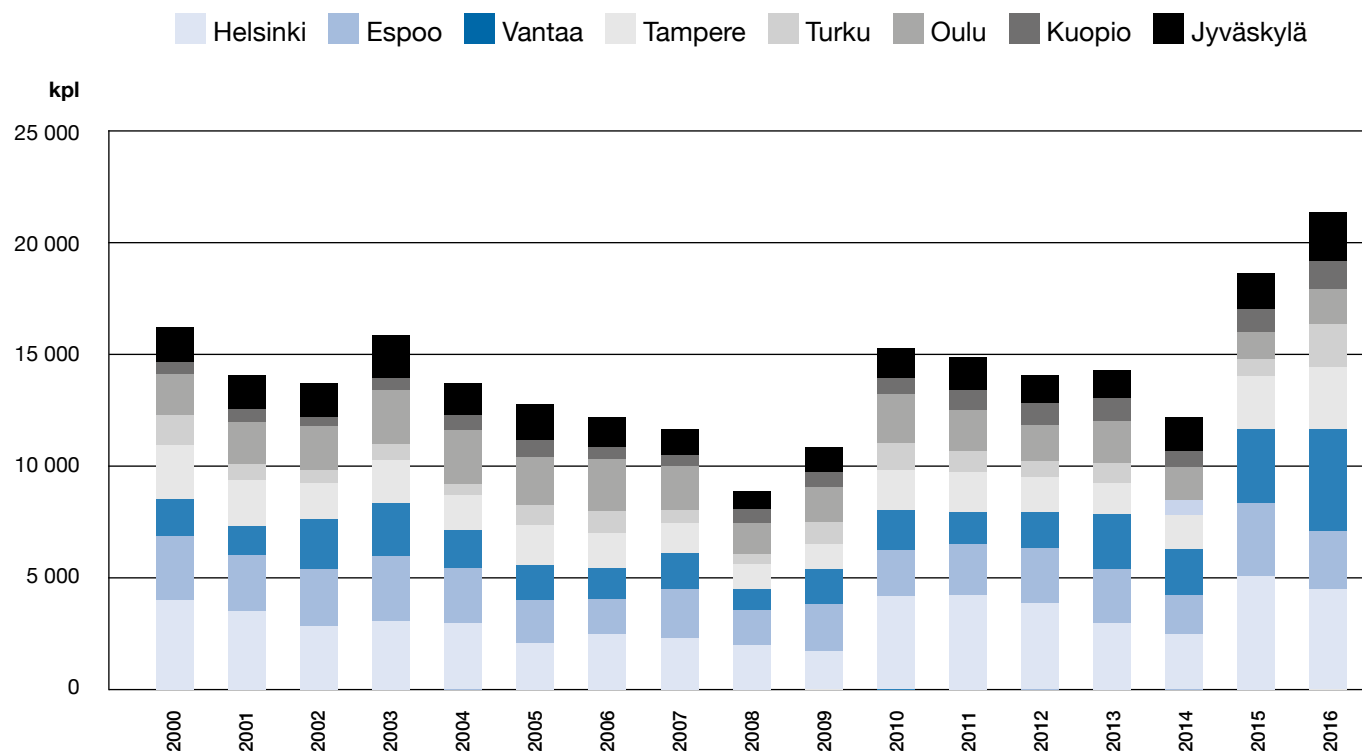
Kasvava asuntotarve on luonnollisesti yksi kaupungistumisen keskeisimmistä kysymyksistä niin Suomessa kuin muuallakin. VTT:n vuonna 2015 tekemän ennusteen mukaan manner-Suomeen tarvitaan 25 000–30 000 uutta asuntoa vuosittain vuoteen 2040 saakka. Laskelman kaupungistumisskenaariossa 95 % näistä kaikkiaan 720 000 asunnosta tarvitaan 14 suurimmalle kaupunkiseudulle. Tässä skenaariossa 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä nousisi nykyisestä 69 prosentista 75 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä.

Valtion ja suurimpien kaupunkien väliset Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset, kaupunkien toimenpiteet tonttien määrän lisäämiseksi sekä kiinteistösijoitus- ja -rahoitusmarkkinoiden olosuhteet ovat kasvattaneet asuntorakentamista ja erityisesti vuokra-asuntojen tarjontaa suurimmissa kaupungeissa viime vuosina. Rakennusteollisuus RT:n arvioiden mukaan esimerkiksi vuonna 2017 aloitetaan yli 40 000 asunnon rakentaminen. Tästä valtaosa, yli 32 000 asuntoa on kerrostaloasuntoja, ja neljän suurimman kaupunkiseudun osuus yli 70 prosenttia.

”Helsingin kasvun keskeisin haaste on ollut asuntojen riittävyys: kun asuntotuotantoa on nyt saatu kasvatettua, on kasvuvauhti kiihtynyt, eli pula asunnoista on ollut kasvun hidastaja.”

Anni Sinnemäki

ALOITETUT ASUNTORAKENNUSHANKKEET SUURISSA KAUPUNGEISSA Asunnot, kpl

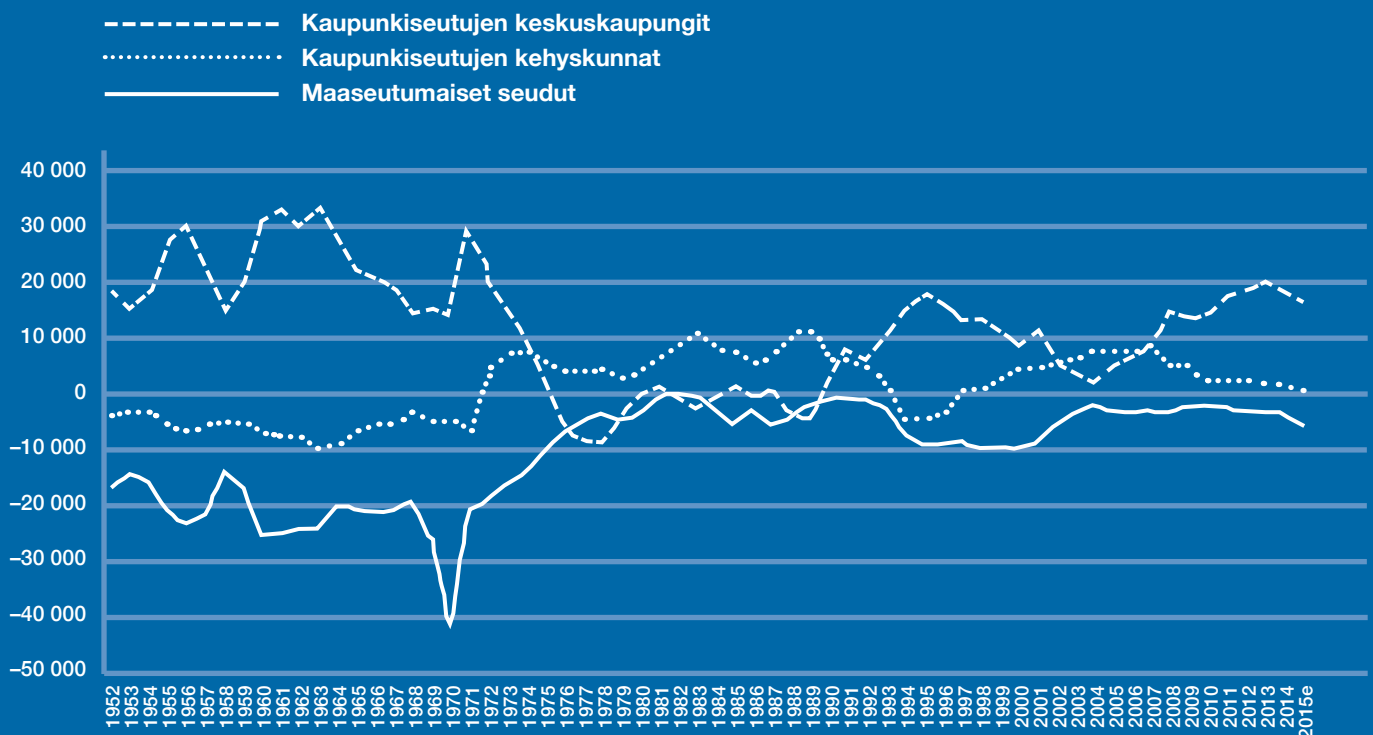


Lähde: Tilastokeskus

Kaupunki- asuminen houkuttelee

Kaupunkimaisen asumisen suosio on kasvanut viime vuosina. Myös tämä ilmiö on nähtävissä globaalisti. Asuminen kaupungissa säästää ihmisiltä aikaa ja rahaa, joka muuten kuluisi liikkumiseen. Liikkuminen sujuu kätevästi joukkoliikenteellä, pyörällä tai jalan, eikä kaupunkiasuja tarvitse omaa autoa, minkä moni näkee myös ympäristöystävälliseksi ratkaisuksi. Kaupunkiasuja arvostaa, että työpaikat, palvelut, verkostot ja kulttuuri löytyvät läheltä. Siksi yhä useampi asuu mieluummin jahtaammin ja kalliimmin kaupungissa kuin väljemmin ja edullisemmin kauempana.

NETTOMUUTTO: KESKUSKAUPUNGIT – KEHYSKUNNAT – MAASEUTUMAISET SEUDUT



Lähde: Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI

”Vuosikymmenen takainen Nurmijärvi-ilmiö on kääntynyt, ja Helsingin seudullinen muuttotase on muuttunut positiiviseksi. Tämä kuvastaa asumispreferenssien muutosta.”

Anni Sinnemäki

Kesällä 2017 julkaistun Suomen ympäristökeskuksen Asumisbarometrin perusteella urbaaneja asumispreferenssejä voi luokitella kolmeen ryhmään. Etenkin nuoret aikuiset ja enenevästi myös 30–40-vuotiaat ja lapsiperheet haluavat urbaaneihin, keskusta-maisiin asumisympäristöihin, ja 30 prosenttia vastaajista ilmoitti kaupunkikeskustan toiveasuinalueekseen. Tämä on noin kaksinkertainen määrä verrattuna nykytilanteessa keskustoissa asuvaan väestöön. Pientaloasuminenkin on yhä houkuttelevaa, mutta kaupunkimaisissa ympäristöissä, hyvien joukkoliikenne-yhteyksien varrella. Eniten suosiotaan ovat menettäneet vanhemmat, syrjäiset lähiöt.

”Menestyvässä kaupungissa on monenlaisia asuntoja kattamassa erilaisia asumistarpeita. Tiivistä ja väljempää; ahtaampaa ja suurempaa; halvempaa ja kalliimpaa.”
Greg Clark

Kaupungistuminen kasvattaa vuokra-asumisen suosiota. Asunnot kaupungissa ovat kalliita, eikä kaikilla siksi ole mahdollisuuksia omistusasumiseen. Vuokra-asumisen suosiota lisää myös kotitalouksien koon pieneneminen. Kaupunkimainen elämäntyyli tukee vuokra-asumista myös muilla tavoin: asunnon omistamiseen ei liity samankaltaisia imago- tai statustekijöitä kuin aiemmin, ja ihmiset ovat entistä liikkuvampia, mikä vähentää halua sitoutua omistusasuntoon. Kaupunkeihin kerääntyy ihmisiä, jotka eivät ajattele asuinpaikkaansa pysyvänä, vaan ovat vuoden tai kahden päästä valmiita muuttamaan ”mihin tahansa”.

KAUPUNGISTUMINEN LISÄÄ PIENTEN ASUNTOJEN TARVETTA



”Ihmiset ovat entistä valmiimpia liikkumaan: maaseudulta kaupunkiin, kaupungista toiseen ja maasta toiseen.”
Saku Sipola

Kaupunkimainen asuminen on lähtökohtaisesti tiiviimpää ja ahtaampaa kuin väljemmät puitteet tarjoavilla haja-asutusalueilla. Asuntojen koon kehitys on osa nopeasti etenevää jakamistaloustrendiä ja metropolisoitumiskehitystä. Kaupunkilaiset eivät halua tai tarvitse isoa asuntoa, kun aikaa vietetään entistä enemmän kodin ulkopuolella aiemmin kodinomaisiksi miellettyissä merkeissä: julkisessa tilassa syödään, rentoudutaan, vietetään aikaa ystävien kanssa ja työskennellään. Tilan tarve asunnoissa vähenee myös, kun monia aiemmin itse omistettuja ja säilytettyjä tavaroita jaetaan tai hankitaan digitaalisina palveluina.

Kun yksityistä tilaa on niukemmin, tarvitaan enemmän julkista tilaa

Urbaaniin elämänmuotoon kuuluu uudenlainen yhteisöllisyys ja palveluistuminen. Kaupunkiasujalle oma, pienehkö koti ei ehkä palvele kaikkia totuttuja tarpeita. Myös työpaikoilla tilankäyttö muuttuu ja tehostuu, ja käytössä olevan tilan määrä vähenee. Yksityisen tilan määrän vähetessä julkisen tilan tarve kasvaa ja luonne muuttuu. Julkinen tila ei kuitenkaan välttämättä ole julkisen sektorin omistamaa tai ylläpitämää, vaan se on yhä useammin kaupallista tilaa, joka toimii kuin julkinen tila. Esimerkiksi kauppakeskusten yhteiset tilat toimivat asiakkaan näkökulmasta samoin kuin kaupungin kadut tai torit. Julkisen tilan kehitymisestä löytyy maailmalta esimerkkejä esimerkiksi lentokentiltä tai muista liikenteen solmukohdista, joihin kehitetään monipuolisia asumisen, palvelujen, työpaikkojen, kokoontumistilojen ja liikkumisen keskuksia.

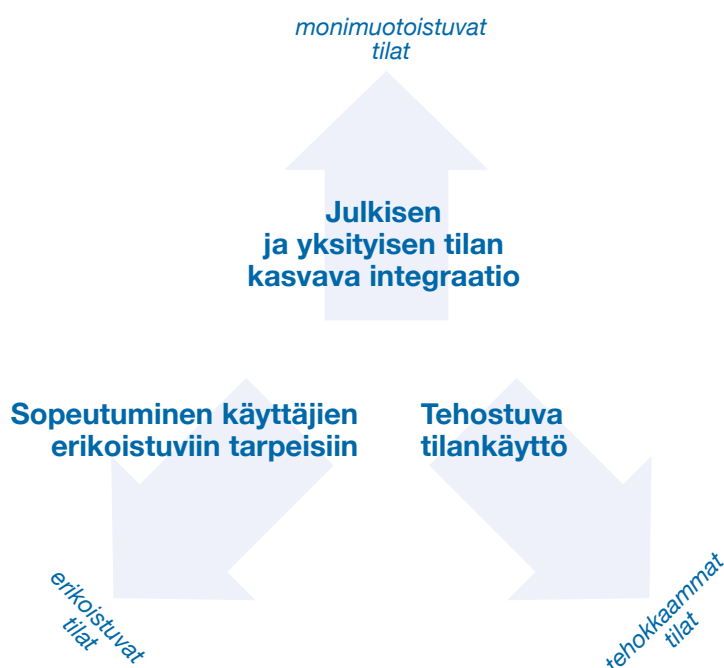
”Julkisen ja yksityisen tilan raja hämärtyy: asunnoissa ja työpaikoilla on vähemmän yksityistä tilaa, ja siksi julkista tilaa käytetään entistä enemmän yksityisen tilan korvaajana ja jatkeena.”

Greg Clark

Julkisen tilan merkityksen lisääntyminen kasvattaa myös sille asetettuja odotuksia. Etenkin, kun julkisen tilan tarjoajana on yksityinen kiinteistönomistaja, tulee tilan olla entistä houkuttelevampaa, jotta se houkuttelee ihmisiä käyttämään aikaa ja kuluttamaan. Julkisen tilan tulee olla entistä:

- sosiaalisempaa, yhteisöllisyyttä tukevaa
- vihreämpää, ekologisesti ylläpidettyä, kierrätävää
- viihtyisämpää, brändättyä, kaunista, dynaamista
- digitaalisempaa, luovempaa, vuorovaikutteisempaa

TILANKÄYTÖN KEHITYSAJURIT



”Kauppakeskusten täytyy olla todellisia urbaaneja keskuksia. Julkinen liikenne tärkeätä, ja sijainti ytimessä, jossa ihmiset elävät ja haluavat olla. Yhteyteen asuntoja, hotelleja, ’hulluja ideoita’.”

Marcel Kokkeel

Kaupunkirakenteet tiivistyvät

Kun kaupunkimainen asuminen ja elinympäristö houkuttelee yhä useampia, pitää entistä suurempi määrä ihmisiä mahduttaa pienemmälle alueelle. Tämä edellyttää kaupunkirakenteen tiivistämistä, mikä on trendinä nähtävissä useissa eurooppalaisissa suurkaupungeissa.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen tuo mukanaan monia etuja. Tiivis rakenne edesauttaa kalliiden infrastruktuuri-investointien täysimääräistä hyödyntämistä, kun esimerkiksi metron vaikutusalue suunnitellaan siten, että se hyödyttää mahdollisimman suurta ihmismäärää. Tiiviin kaupunkirakenteen ja suuren työpaikkatiheyden on ulkomaisissa tutkimuksissa todettu nostavan myös taloudellista tehokkuutta ja luovuutta esimerkiksi patenttien määrän kasvulla mitattuna. Tiivistyminen mahdollistaa myös sellaiset palveluinnovaatiot, jotka edellyttävät suurta väestöpohjaa.

”Käyttöastekysymykset ovat tärkeitä niin rakennuksissa kuin teilläkin. Kaupunkia pitäisi käyttää tehokkaammin ja järkevämmiin.” *Juha Kostiainen*

Suomessa tiiviin kaupunkirakentamisen historia on vielä varsin lyhyt. Harvaan asutussa maassa tilaa rakentamiselle on ollut runsaasti, ja siksi tiiviyden merkitys on alkanut korostua vasta viime vuosina. Vieläkin keskustelu korostuu lähinnä pääkaupunkiseudulla, joka sekin on edelleen varsin harvaan asuttu.

”Nykyistä korkeampi rakentaminen on välttämätöntä, jos pääkaupunkiseudusta halutaan luoda kaupunkimaisempi ja metropolimaisempi.” *Marcel Kokkeel*

Kaupunkisuunnittelulla tulisi pyrkiä turvaamaan entistä joustavammat rakentamisen ratkaisut

Tulevaisuuden kiinteistön tulee todennäköisesti palvella elinkaarensa aikana useassa eri käyttötarkoituksessa. Yhä useampi moderni kiinteistö rakennetaan jo nyt palvelemaan monia eri tarpeita: päiväkoti sijaitsee samassa rakennuksessa ja hyödyntää yhteisiä tiloja vanhainkodin kanssa, koulu palvelee iltaisin muita käyttäjiä, toimistorakennukset avataan yleisölle, viraston parkkipaikka palvelee iltaisin alueen asukkaita ja julkisia palveluja tuodaan kauppakeskuksiin.

”Todellisten mixed-use kiinteistöjen tiellä on vielä aika monia esteitä. Sekä kaavoituksessa, käyttäjissä että kiinteistönomistajissa.”
Kari Inkinen

Kiinteistönomistajan näkökulmasta mahdollisimman suuren joustavuuden ja mixed-use -ajattelun edistäminen olisi investointien kestävyyskannalta periaatteessa positiivista. Todellisten hybridikohteiden kehittäminen voi kuitenkin olla haasteellista sekä uudisrakentamisessa että vanhojen kohteiden kehittämisessä. Kaavoitus sääntelee tiukasti kohteiden käyttötarkoitusta, ja rajoittaa monikäyttöisyyttä. Myös kiinteistökehittäjät, -sijoittajat ja -managerit ovat usein tietyille sektoreille erikoistuneita, mikä heikentää kiinnostusta hybridikohteisiin. Myös kiinteistöjen käyttäjien asenteet muuttuvat hitaasti, ja perinteisen tilankäytön ja ”oman tilan” tarpeet ovat syvälle juurtuneita.

Vanhojen kiinteistöjen kehittämisen mahdollisuudet sekä etenkin pääkaupunkiseudulla tyhjien toimistotilojen suuri määrä keskusteltavat kiinteistöalaa laajalti. Tyhjillään olevat toimistorakennukset aiheuttavat taloudellisia rasitteita omistajilleen ja vähentävät vajaakäytöstä kärsivien alueiden houkuttelevuutta. Vanhojen

toimistorakennusten muuttaminen muihin käyttötarkoituksiin on hidasta ja vaikeaa, usein jopa mahdotonta kaavarajoitteiden takia. Myös monet kaupan alan kiinteistöt eivät nykyisellään vastaa käyttäjien nykutarpeita, ja niitä uhkaa näivettyminen, mutta niiden kehittäminen on vaikeata suojelun tai kaava- tai muiden rajoitteiden takia.

”Käyttötarkoituks muutosten salliminen on vanhan rakennuskannan kunnioittamista.”
Juha Kostiainen

Kiinteistöomistajan näkökulmasta muunneltavuus ei nykyisellään ole parhaalla mahdollisella tavalla toteutettavissa. Kiinteistö-alankin näkökulmasta on toki ymmärrettävää ja toivottavaa, että vanhaa rakennuskantaa kunnioitetaan ja suojellaan. Jos kiinteistö ei kuitenkaan palvele käyttäjiään nykyisellään, tulisi sitä voida kehittää, tai kiinteistö ei lopulta palvele ketään. Esimerkiksi lisäkerrosten rakentaminen voi olla suojeltuihin rakennuksiin mahdotonta, vaikka niiden avulla voitaisiin turvata vaikkapa vanhentuneen kauppatai ostoskeskuksen elinvoima.

”Haukilahden lukion siirtyminen Otaniemeen on esimerkki disruptiivisesta tilojen jakamisesta. Yliopisto yhytti tilat ja tarpeet ja resurssit. Lukion hakijamäärä kasvoi 150 %.”
Antti Ahlava

Kaavoitukseen ja rakentamista koskeviin säädöksiin toivotaan lisää joustavuutta

Kaavoitus ja rakentamismääräykset toimivat edelleen pitkälti perinteisten mallien mukaan. Jo kaavoituksen tasolla tehdään melko yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten koosta, muodosta ja ratkaisusta, ja näistä poikkeaminen on hidasta ja vaivalloista. Rakentamismääräyksillä vaikutetaan suoraan rakentamisen hintaan ja tätä kautta asumisen ja toimitilojen kustannuksiin. Kaavoituksella säädellään tiukasti myös kiinteistöjen käyttötarkoituksia.

”Tontin hinta ja rakentamismääräykset voivat aiheuttaa tuhansien eurojen lisäkustannukset per neliö.”

Saku Sipola

Kiinteistöalan tavoitteena on jo pitkään ollut keventää rakentamismääräyksiä ja sujuvoittaa lupaprosesseja. Kehitys ei ole vastannut kiinteistösijoittajien ja -kehittäjien toiveita. Sääntely nostaa kustannuksia, pidentää ja hankaloittaa prosesseja, rajoittaa asiakaslähtöisten ja erilaistettujen ratkaisujen tarjoamista ja estää innovaatioita ja uusia kokeiluja.

Yksi keskeisimmistä rakentamisen sääntelyyn liittyvistä kysymyksistä on asuntojen kokovaatimus. Kotitalouksien koon pienenemisen ja asumispreferenssien muutoksen seurauksena vuokramarkkinoiden kysyntä painottuu pieniin asuntoihin, mutta käytännössä kaupungit edellyttävät myös isojen asuntojen rakentamista. Kaupungin näkökulmasta on keskeistä ylläpitää alueiden monimuotoisuutta ja ehkäistä segregatiota, missä suomalaiset kaupungit ovatkin olleet menestyksekkäitä. Isojen asuntojen vuokraaminen on selkeästi pienä vaikeampaa. Näin pienten asuntojen vuokriin aiheutuu lisää nousupaineita.

”On liian helppo vastaus sanoa, että asumisen hinta ajaa ihmisiä asumaan ahtaammin; myös preferenssit ja elämäntyyli kehittyvät pieniä asuntoja suosivaan suuntaan.”

Jani Nieminen

Toinen rakentamisessa runsaasti keskustelua herättävä aihe on pysäköintipaikkojen määrä. Pysäköintipaikkojen rakentaminen on kallista: maanalaisen pysäköintipaikan rakentamisen kustannus nousee helposti kymmeniin tuhansiin euroihin. Yksityisautoilun väheneminen ja liikkumistapojen muutokset lisäävät pysäköintipaikkojen tarpeeseen liittyvää epävarmuutta. Totutuilla rakentamiskäytöksillä toteutetut pysäköintipaikat muuntuvat melko huonosti muuhun käyttöön, jos niiden tarve pysäköintikäytössä vähenee. Siksi yhä useampi kiinteistösijoittaja pyrkii kehittämään toteutustapoja, joilla pysäköintipaikat olisivat myöhemmin muutettavissa muuhun käyttöön, ja näitä varten peräänkuulutetaan suurempaa joustavuutta myös sääntelyyn ja määräyksiin. Nykyistä joustavampia ratkaisuja ovat esimerkiksi kauppakeskusten pysäköintihallien korkeuden kasvattaminen tai asuintalojen väliin rakennettavat erilliset pysäköintitalot.

Etenkin asumisen tiukat pysäköintipaikkanomit herättävät kiinteistöomistajissa suurta kritiikkiä. Normeja pidetään vanhanaikaisina, ja sääntelyn sijasta toivotaan suurempaa markkinalähtöisyyttä ja luottamusta toimijoiden osaamiseen: pitkäjänteistä liiketoimintaa tekevä asutosijoittaja rakentaa pysäköintipaikkoja, mikäli asukkaat niitä haluavat, koska se on järkevää ja asiakaslähtöistä liiketoimintaa.

”Pitkäjänteisen kiinteistönomistajan intressissä on rakentaa sellaista, mille riittää kysyntää. Siksi ei tarvitsisi eikä pitäisi ylisäädellä sitä, mitä ja miten rakennetaan.”

Jani Nieminen

Uutta yhteistyötä toimivan kaupunki- ympäristön kehittämiseen

Kaupunkien kasvu, teknologian kehitys ja demografiset muutokset luovat uusia haasteita ja mahdollisuuksia perinteisesti julkisen sektorin toimesta tuotettaville palveluille ja investoinneille. Laadukkaan rakennetun ympäristön kehittäminen ja ylläpitäminen vaatii runsaasti pääomia, joiden niukkuus voi estää tai hidastaa investointien toteuttamista julkisin varoin. Yksityisten yritysten innovaatiot ja liiketoimintamallit voivat tehostaa palvelutuotantoa tai parantaa niiden laatua.

Kaupungistuminen toimii virikkeenä uudenaikaiselle julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyölle ja vuorovaikutukselle ympäri maailman. Maankäytössä, kaavoituksessa ja rakennetun ympäristön kehittämisessä kiinteistöalan toimijoilla ja julkisella sektorilla on pitkällä tähtäimellä yhteinen intressi: kuinka yhteistä kakkua voidaan kasvattaa kaikkien osapuolien hyödyksi. Kiinteistöalan toimijoilta tämä edellyttää vastuullista pitkän tähtäimen lähestymistä alueellisiin markkinoihin ja päätöksentekoon. Kaupungin näkökulmasta yhteistyöhön kannustaa se, että ellei kaupunkiseutu kasva, menesty ja ole dynaaminen, voi yksityisen sektorin toimija siirtää liiketoimintansa muualle. Siksi kaupungistumisen eteneminen kannustaa yhteistyöhön ja yhteisten visioiden laadintaan julkisen ja yksityisen sektorin välillä.

Suomessakin yhteistyötä yksityisen ja julkisen sektorin välillä on pyritty lisäämään muun muassa uusien alueiden suunnittelussa. Kaupungin roolina on varmistaa kaupunkirakenteen ja alueiden pitkän tähtäimen kehitys siten, että esimerkiksi liikennejärjestelmät, työpaikkojen ja asumisen suhteelliset osuudet sekä erityyppisten asumismuotojen jakaumat kehittyvät toivotulla tavalla. Yritykset voivat lisätä arvoa suunnitteluun esimerkiksi esittämällä erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä osallistamalla alueiden ja hankkeiden taloudellisen toteutettavuuden ja kestävyysarviointiin.

”Kaupunki haluaa edistää hankkeita, joissa saadaan useita toimijoita pelaamaan yhteen.”
Anni Sinnemäki

TULEVAISUUDEN KAUPUNGIN KIINTEISTÖTRENDIÄ

- › Tilankäytön joustavuus ja muunneltavuus; mixed-use kiinteistöt
- › Innovaatioita tukevat yhteisöt, tilat ja palvelukonseptit
- › Pienten asuntojen kysynnän kasvu
- › Liikenteen solmukohdat sijainnin kilpailuvalttina asumiselle, työpaikoille, palveluille
- › Kaupunkirakenteen tiivistyminen
- › Julkisen tilan merkityksen kasvu
- › Uuden sukupolven yhteistyömallit kaupunkien ja yritysten kesken ja välillä maankäytössä, kehittämisessä, rahoituksessa, palveluissa
- › Osaajien saatavuus; yliopistot, tutkimuslaitokset, koulut kehityksen ankkureina ja vetureina

Uusien alueiden ja kohteiden kehittämisen ohella kiinteistöalan toimijat toivovat uudenlaista yhteistyöasennetta vanhojen kohteiden kehittämiseen. Esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksiin peräänkuulutetaan aktiivisempaa keskustelua ja suunnitelmallisempaa lähestymistapaa eri alueiden toivottuun kehitykseen ja tavoiteltuun käyttötarkoituskajakaumaan liittyen.

”Parhaiten kaupunki toimii, kun haetaan kohteille parhaita käyttötarkoituksia, ja konversioista luodaan positiivinen asia.”

Juha Kostiainen

Kaupungeissa kasvava investointitarve herättää myös tarpeen uudellisille julkisen ja yksityisen sektorin rahoitusyhteistyömalleille. Näiden avulla voidaan usein nopeuttaa välttämättömien ja tarpeellisten investointien toteutumista. Perinteisten ppp-mallien (public-private partnership) rinnalle nousee uudenlaisia yhteisyritysmuotoja ja rahoitusinstrumentteja. Julkisen sektorin toimijat uudelleenjärjestelivät laajalti myös omaa kiinteistöjen omistustaan ja tilojen käyttöä, ja tilojen vuokraaminen, sale-and-leaseback -mallit ja yhteisyritykset yleistyvät. Tästä on kasvavassa määrin esimerkkejä myös suomalaisissa kaupungeissa ja valtionhallinnossa.

Julkiseen päätöksentekoon vaikuttaminen ja entistä paremman yhteistyön aikaansaaminen edellyttää kiinteistöalan yrityksiltä pitkäjänteistä yhteiskuntavastuullisuutta ja suuntautumista tulevaisuuteen. Oman liiketoiminnan lyhyen tähtäimen kannattavuus voi joskus olla ristiriidassa kestävästä kaupunkisuunnittelun näkökulmien kanssa. Tämä voi konkretisoida esimerkiksi tilojen ylitarjontana, jos uusia rakennuksia kehitetään riittämättömän kysynnän pohjalta. Julkiseen päätöksentekoon vaikuttamisessa ja alan uskottavuuden lisäämisessä myös alan yritysten välinen yhteistyö, vuorovaikutus ja viestiminen ovat keskeisessä asemassa. Kiinteistöalan yritysten peräänkuulluttamaa luottamusta voidaan kasvattaa pitkäjänteisellä, vastuullisella liiketoiminnalla ja vuorovaikutuksella.

KANSAINVÄLISIÄ JULKISEN PÄÄTÖKSENTEON TRENDJÄ:

- › Uudistukset kaupunkien strategioissa, organisaatioissa ja päätöksenteossa: kasvava integraatio ja yhteistyö kaupunkien välillä esim. metropolialueilla sekä kaupunkien välillä kansainvälisesti ja kansallisesti.
- › Kasvava integraatio, resurssien jakaminen ja byrokratian vähentäminen kaupungin sisällä eri hallintoalueiden välillä: maankäyttö ja kaavoitus, elinkeinojen edistäminen, asuminen, liikenne, koulutus jne.
- › Liikennepolitiikkojen kehittäminen sekä kaupunkien välillä että niiden sisällä: julkisen liikenteen kehittäminen, yksityisautoilun vähentäminen, ilmastonmuutoksen hillintä, yritysten toimintaedellytysten ja työvoiman liikkuvuuden turvaaminen.
- › Lisääntyvä yhteistyö ja vuorovaikutus julkisen ja yksityisen sektorin välillä kaupunkisuunnittelussa, maankäytössä ja kaavoituksessa.
- › Uudet rahoitusmallit: yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyömallit, yhteisyritykset, uudet rahoitusinstrumentit.
- › Julkisten organisaatioiden kiinteistöomistusten kehittäminen ja tilankäytön tehostaminen.

Tulevaisuuden kaupunki haastaa kiinteistöalan

Kaupungistuminen, teknologian kehitys ja muut toimintaympäristön kehitystrendit haastavat kiinteistöalan toimijat monilla tavoin. Kiinteistöjen sijainnin merkitys muuttuu, monikäyttöisyys- ja muunneltavuusvaatimukset korostuvat ja liiketoimintalogiikkaan tulee uusia elementtejä.

Tilankäyttäjien vaatimukset kiristyvät ja käyttäjätarpeiden muutosnopeus kiihtyy entisestään, mikä lisää joustavuusvaatimuksia. Käytön elinkaari ja vuokrasopimukset lyhenevät, mikä pakottaa kiinteistönomistajan seuraamaan asiakastarpeiden muutoksia ja pitämään tilat jatkuvasti houkuttelevina ja ajantasaisina. Ansaintalogiikka muuttuu perinteisistä neliömääriin pohjautuvista vuokrista kohti käyttöaikaan, henkilömääriin tai vuokralaisen menestykseen perustuvaa hinnoittelua. Tämä ohjaa liiketoimintamallien ja tila- ja palvelukonseptien uudistamiseen. Kiinteistöalan näkökulmasta kriittistä on, kehittyvätkö tarvittavat uudet liiketoimintamallit innovaatioiden kautta vai vasta pakon edessä.

”Kiinteistöalalla voittajat panostavat asiakassuhteisiin ja asiakaskokemuksen hallintaan kokonaisuutena.”

Keith Silverang

Kehitys edellyttää toimialan asenteiden muutosta perinteisestä vuokraisännästä palveluntuottajaksi ja palvelualueiden tarjoajaksi. Tämä kehitys on jo monilta osin käynnistynyt. Kiinteistönomistajat vahvistavat kilpailukykyään entistä joustavammilla tilaratkaisuilla, kasvattavat asiakasuskollisuuttaan ja käyttöstettään palvelutarjonnallaan sekä kehittävät palvelutarjoomaansa yhteistyössä kumppanien kanssa. Myös riittävä mittakaava – yrityksen suuri koko tai toimiva yhteistyöverkosto – kasvattaa menestymisen edellytyksiä ja riskinkantokykyä.

Asiakastuntemus, innovatiivisuus ja kyky sopeutua muuttuviin tarpeisiin muodostuvat entistä tärkeämmiksi menestyksen ja kilpailukyyn kulmakiviksi. Avoimuus uusille ratkaisuille ja uudella yhteistyömalleille edesauttavat menestystä. Rakennukset kestävät aikaa, mutta niiden pitää uudistua ja mukautua muuttuviin tarpeisiin.

”Lyhenevät vuokrasopimukset pakottavat vuokranantajat pitämään tilat houkuttelevina ja ajantasaisina.”

Kari Inkinen

KAUPUNGISTUMINEN HAASTAA KIINTEISTÖALAN



Vuokranantajasta palveluntuottajaksi – mindsetin muutos



Jatkuva sopeutumis- ja mukautumistarve: tilat, palvelut, rahoitus ja omistaminen



Vuokralaisen ja vuokranantajan intressien yhteensovittaminen



Kustomointi ja brändäys: tilat, palvelut, konseptit, ekosysteemit

Kiitämme selvitystä varten haastateltuja asiantuntijoita:

Antti Ahlava, vararehtori, professori (arkkitehtuuri), Aalto-yliopisto

Timo Aro, valtiotieteen tohtori, asiantuntija, Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI

Greg Clark, CBE; Professor, The Urban Innovation Centre; and Senior Research Fellow, ULI Europe

Kari Inkinen, toimitusjohtaja, Sponda Oyj

Kari Kankaala, kehitysjohtaja, Tampereen kaupunki

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja, Citycon Oyj

Juha Kostianen, Senior Vice President, Sustainable Urban Development, YIT Oyj

Seppo Laakso, toimitusjohtaja, Kaupunkitutkimus TA Oy

Aleksi Neuvonen, founder, Demos Helsinki

Jani Nieminen, toimitusjohtaja, Kojamo Oyj

Keith Silverang, toimitusjohtaja, Technopolis Oyj

Anni Sinnemäki, apulaispormestari, Helsingin kaupunki

Saku Sipola, toimitusjohtaja, SATO Oyj

Lähteet:

Clark, Greg: A Short History of Global Cities. Brookings institution press, 2016.

EY: Disruptive trends in the Real Estate, Hospitality & Construction: urbanisation.

Helsingin kaupunki: Maailman toimivin kaupunki – Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021. Pormestarin esitys kaupunginhallitukselle 24.8.2017.

Helsingin kauppakamari / Kaupunkitutkimus TA: Helsingin seudun toimialakatsaus 3/2017.

Demos Helsinki: Nordic cities beyond digital disruption – a novel way to develop cities. Demos Helsinki 2016.

JLL: Globalisation and Competition: The New World of Cities. 2015.

PWC & ULI: Emerging Trends in Real Estate / Europe 2017: New Market Realities.

Suomen ympäristökeskus: Asumisbarometri 2017. www.syke.fi.

Urban Land Institute (Greg Clark & Emily Moir): Density: drivers, dividends and debate. ULI 2015.

Vuori, Pekka ja Laakso, Seppo: Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2016–2050. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tilastoja 30/2016.

Tekijät kiittävät Kiinteistöalan Koulutussäätiötä, joka on tukenut selvitystä taloudellisesti.

