

Christian Metsälä

TIETOSTRATEGIAN KÄYTTÖ DYNAAMISESSA ASUNTORAHASTOSSA

Pro gradu -tutkielma
Informaatioteknologian ja viestinnän tiedekunta
Tammikuu 2022
Ohjaajat: Ruohonen Mikko ja Ahonen Ari

TIIVISTELMÄ

Christian Metsälä: Tietostrategian käyttö dynaamisessa asuntorahastossa
Pro gradu –tutkielma, 92 sivua, 6 liitesivua
Tampereen yliopisto
Tietojenkäsittelytieteiden tutkinto-ohjelma
Tammikuu 2022

Tässä tutkielmassa luon uuden asuntorahastomallin käyttäen tietostrategiaa hyväksi. Kirjallisuudesta ja markkinakatsauksesta luodaan kuva kiinteistösijoittamisen ja asuntorahastojen markkinasta. Haastatteluiden avulla täydennettiin kirjallisuuden ja markkinakatsauksen puutteita ja vahvistettiin yhtäläisyyksiä. Löydöksistä luotiin dynaaminen strategia, joka ehkäisee näiden ongelmien ja puutteiden syntymistä, joka luo mahdollisuuden luoda kilpailuetua tietostrategiaa ja teknologiaa käyttämällä.

Tutkimuksessa havaittiin asunto- ja kiinteistörahastojen toimivan staattisesti ja markkinan olevan jakautuneena neljään osaan. Lisäksi kiinteistöihin sijoittavien yritysten määrä tulee lisääntymään, kuten myös vuokra-asuminen ja maantieteellinen rajaus kasvukeskuksissa. Tärkeimpänä on vastuullisen kiinteistösijoittamisen nouseminen pintaan taksonomian ja lakimuutoksien myötä, joka ajaa kiinteistösijoittajia uudistumaan.

Markkinakatsauksen ja haastattelututkimuksen tuloksien perusteella oli mahdollista luoda dynaaminen strategia asuntorahaston perustamiselle ja sen ylläpidolle, joka perustuu koko ajan täydentyvään ja ajantasaiseen tietoon, jolloin sijoituskohteiden valintaprosessi tarkentuu ja muuttuu ajassa.

Dynaaminen asuntorahastomalli koostuu viidestä osasta, jossa raakadatasta muutetaan tietoa, joka on mahdollista parametrisoida asuntorahaston strategiaan. Strategiaa päivitetään, ja sitä mukaan sijoitetaan uudet tuotteet parhaimmalla nähtävällä tavalla, joko olemassa olevaan rahastoon, uuteen rahastoon tai sijoitetaan varoja ulkopuoliseen rahastoon, joka toimii samankaltaisella strategialla tai omaa uuden strategian tärkeitä ominaisuuksia.

Avainsanat: Asuntorahasto, asuntosijoitus, digitalisaatio, erikoisrahasto, kiinteistösijoitus, liiketoimintalogiikka, sijoittaminen, tietostrategia, vuokra-asunto

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

TIIVISTELMÄ

Christian Metsälä: Use of information strategy in a dynamic housing fund
Master of Science Thesis, 92 + 6 pages
Tampere University
Degree Program in Computer Science
January, 2022

In this study, I created a new housing fund model using information strategy. The literature and the market review provides a picture of the property investment and housing fund market. The interviews were used to supplement the gaps in the literature and in the market review, and confirmed similarities. The findings created a dynamic strategy that prevents these problems and shortcomings from arising, creating the opportunity to create a competitive advantage using information strategy and technology.

The study found that housing and property funds operate statically and that the market is divided into four parts. In addition, the number of companies investing in properties will increase, as will rental housing and geological demarcation in growth centers. The most important aspect is surfacing responsible property investment through taxonomy and changes in the law that will drive property investors to innovate and renew their strategies.

Based on the results of the market review and the interview study, it was possible to create a dynamic strategy for establishment and maintenance of a housing fund, based on constantly updated and up-to-date information, thus refining and changing the investments selection process over time.

The dynamic housing fund model consists of five parts, in which the raw data is transformed into information that can be parameterized into the housing fund strategy. The strategy is updated constantly and new products will be brought to the market in whatever way it will see fit. Either incorporate it to an existing fund, completely new fund, or by investing in an external fund that operates with a similar strategy or has important features of the new strategy.

Keywords: Business logic, digitalization, housing fund, information strategy, investing in residential properties, investment, real estate fund, rental apartment, special fund

The originality of this thesis has been checked using the Turnitin OriginalityCheck service.

Alkusanat

Tämä pro gradu -tutkielma on tehty Informaatioteknologian ja viestinnän tiedekunnassa, Tietojenkäsittelytieteen maisteriohjelmassa Tampereen Yliopistossa.

Pro gradu –tutkielman tekeminen on ollut itselleni pitkä ja mielenkiintoinen prosessi. Lukihäiriön takia en olisi uskonut vuosia sitten, että pystyisin suorittamaan tämän kokoluokan tutkielmaa, mutta tässä sitä ollaan, ja olen ylpeä siitä jo yksinään. Mahdollisuus yhdistää kolmea aihetta, joista olen ollut kiinnostunut jo lukiosta saakka, sai minut vaihtamaan aihetta viime hetkellä, eli digitalisaatio, asunnot / rakennukset ja sijoittaminen. Tutkielman tekemisessä kesti huomattavasti pidempi aika mitä olin suunnitellut ja tutkielman päämäärä muuttui sinä aikana enemmän strategiapainotteiseksi työn pituuden kurissa pitämiseksi. Kuten yksi tärkeimmistä ihmisistä elämässäni sanoi: tärkeintä on edetä ”hitaasti kiiruhtaen”, ja sillä filosofialla olen päivä päivältä jatkanut eteenpäin kohti päämäärää.

Erityinen kiitos kuuluu professori Ari Ahoselle, rakennetun ympäristön tiedekunnasta, joka on kannustanut, ohjannut ja avustanut minua tutkielman alusta loppuun saakka. Kiitos kuuluu myös haastateltaville, jotka löysivät aikaa heidän kiireisestä aikataulustaan olla osana haastattelututkimuksessa. Heidän panostuksensa ansioista olen saanut tämän tutkielman päätökseen sekä saanut paremman käsityksen kiinteistösektorista ja asuntosijoittamisen markkinasta. Lopuksi haluaisin kiittää kaikkia läheisiäni ja pääohjaajaani Mikko Ruhosta, jotka ovat kannustaneet minua tutkielman loppuunsaattamiseen.

Christian Metsälä

24.01.2022 Tampere

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.2	Tutkimusongelma ja tavoite	2
1.3	Tutkimuskysymykset ja rajaus	3
1.4	Tutkimusmenetelmät ja aineisto	3
1.5	Tutkimuksen rakenne	3
2	Kiinteistösijoittaminen	5
2.1	Sijoittaminen ja rahastot	5
2.2	Kiinteistösijoittaminen Suomessa	8
2.3	Kiinteistösijoittamisen kehitys	12
2.4	Asuntomarkkinoiden kehittyminen	15
2.5	Asuntorahastojen kehitys	20
3	Tiedon ja informaation hyötykäyttö liiketoiminnassa	24
3.1	Tietostrategia	24
3.1.1	Tietostrategian historia	25
3.1.2	Tietostrategian käyttö liiketoiminnassa	28
3.1.3	Tietostrategian mahdollisuudet asuntorahastoissa	30
3.2	Tekoälypohjaiset rahastomallit	38
4	Markkinakatsaus kiinteistösijoittamiseen ja rakentamiseen	40
4.1	Asuntorahastotoimijat Suomen markkinoilla	40
4.2	Uudisrakentaminen ja vuokra-asunnot	43
4.3	Vastullinen kiinteistösijoittaminen	46
4.4	Muut kiinteistösijoituksen mahdolliset kohteet	48
5	Haastattelututkimus	53
5.1	Tavoitteet ja toteutus	53
5.2	Tutkimusstrategia	56
5.3	Haastattelun analyysi	58
6	Haastattelututkimuksen tulokset ja johtopäätökset.....	59
6.1	Menneisyys	59
6.2	Nykyinen aika	61
6.3	Tulevaisuus	66
6.4	Tulkinta markkinanäkemyksen erottautuvaisuudesta	70

6.5	Haastattelututkimuksen arviointi	71
7	Dynaaminen asuntorahastomalli käyttäen tietostrategiaa	72
7.1	Missio	72
7.2	Strategian vaiheet	77
7.3	Raaka-aine	78
7.3.1	Miten se syntyy?	78
7.3.2	Keräys	78
7.3.3	Prosessi	79
7.4	Signaalin keräys	79
7.4.1	Miten valitaan -Mikä tarve ja kysyntä?	80
7.4.2	Miten kerätään?	81
7.5	Muutos informaatioksi ja tiedoksi	83
7.5.1	Datan prosessointi	83
7.5.2	Informaation yhdistäminen ja linkittäminen tiedoksi	86
7.6	Parametrisointi	86
7.6.1	Yhteensopivuus	87
7.6.2	Metodi parametrisoinnista	87
7.7	Kaupallistaminen	87
7.7.1	Strategia	88
7.7.2	Markkinan kypsyysaste	88
8	Tutkimuksen yhteenveto	90
8.1	Tutkimuksen tulokset	90
8.2	Tutkimustulosten arviointi ja luotettavuus	91
8.3	Jatkotutkimusehdotukset	91
9	Viiteluettelo	93
	Liite 1: Lista haastatelluista.....	105
	Liite 2: Haastattelujen kysymysrunko Versio 1.....	106
	Liite 3: Haastattelujen kysymysrunko Versio 2.....	109

Kuvaluettelo

Kuva 1: Kappaleen 2 eteneminen.....	5
Kuva 2: Kiinteistösijoitusten erityispiirteiden houkuttelevuus ja haasteet.....	11
Kuva 3: Kotitaloudessa asuvien henkilöiden määrä.....	12
Kuva 4: Transaktioiden määrä kiinteistötoimialoittain	13
Kuva 5: Suomen sijoitusmarkkinoiden omaisuuden rakenne sijoittajaryhmittäin EUR miljardi.....	13
Kuva 6: Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen vuosikasvu ennen finanssikriisiä ja sen jälkeen suurimmissa kaupungeissa.....	16
Kuva 7: Vanhojen osakeasuntojen hintojen alueittaiset muutokset vuodesta 2015 vuoden 2019 ennakkollisiin vuosikeskiarvoihin, %.....	17
Kuva 8: Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100.....	18
Kuva 9: Tyhjien asuntojen määrän kehitys 2000-luvulla rakennustyypeittäin	20
Kuva 10: Dash painikkeen prosessin toimintakuvaus	28
Kuva 11: Työn tuottavuus toimialoittain vuodesta 1975-2017	31
Kuva 12: Työn tuottavuus toimialoittain vuodesta 2015-2020	31
Kuva 13: Kauppamäärä Suomen suurimmissa kaupungeissa tammi-elokuussa.....	34
Kuva 14: Asuntojen hinnat, vanhat kerrostaloasunnot.....	35
Kuva 15: Keskimääräinen myyntiaika vanhoille omakotitaloasunnoille pk-seudulla ...	35
Kuva 16: Rakennusmateriaalien hintojen nousu	36
Kuva 17: Suomen 30 suurinta kiinteistösijoittajaa	42
Kuva 18: Vihreän energian käyttö kiinteistösektoreittain	47
Kuva 19: Yhteistyö sidosryhmien kanssa energiatehokkuuden parantamiseksi kiinteistöliiketoiminnassa	47
Kuva 20: Kiinteistöliiketoiminnan raportointi	48
Kuva 21: Kokonaistuotto kiinteistösektoreittain vuonna 2020	51
Kuva 22: Kokonaistuotot teollisten kiinteistöjen sijoituksista vuonna 2000-2020	52
Kuva 23: Dynaaminen strategia asuntorahaston perustamiseen ja sen ylläpitämiseen ..	74

Kuva 24: Raaka-aine: vaiheet dynaamisen strategian kaaviossa.....	74
Kuva 25: Signaalin keräysvaiheet dynaamisen strategian kaaviossa	75
Kuva 26: Informaatioksi ja tiedoksi muuttamisen vaiheet dynaamisen strategian kaaviossa.....	75
Kuva 27: Parametrisointivaiheet dynaamisen strategian kaaviossa	76
Kuva 28: Kaupallistamisen vaiheet dynaamisen strategian kaaviossa	76
Kuva 29: Rakentamisen artikkeleiden haku Ylen API:sta omaan tietokantaan	82
Kuva 30: Vuokra-asuntoartikkeleiden haku Ylen API:sta omaan tietokantaan	82
Kuva 31: Rakentamisen tietokannan jatkokäsittely sumealla haulla.....	84
Kuva 32: Rakentamisen tietokannan jatkokäsittelyn tulos sumealla haulla.....	84
Kuva 33: Vuokra-asuntotietokannan jatkokäsittely sumealla haulla	84
Kuva 34: Vuokra-asuntotietokannan jatkokäsittelyn tulos sumealla haulla.....	85

Taulukkuuettelo

Taulukko 1: Kiinteistöihin sijoittavat erikoisrahastot Suomessa 2021	40
Taulukko 2: Suurimmat kansainväliset asuntosijoittajat	41
Taulukko 3: Helsinkiin rakennettavat Hotellit	49
Taulukko 4: Lista haastatelluista	56
Taulukko 5: Markkinanäkemyksen jakaantuminen haastattelussa.....	70

Lyhenteet ja määritelmät

Agile

Agile on aikarajattu, iteratiivinen lähestymistapa ohjelmistotoimitukseen. Ohjelmistot rakennetaan ja toimitetaan asteittain projektin alusta alkaen sen sijaan, että yritettäisiin toimittaa ne kaikki kerralla lähellä loppua.

AI

Artificial intelligence eli tekoäly. Tekoälyllä tarkoitetaan koneen kykyä käyttää perinteisesti ihmisen älyyn liitettyjä taitoja, kuten päättelyä, oppimista, suunnittelemista tai luomista.

API

Application Programming Interface. API tarkoittaa ohjelmointirajapintaa, jossa dataa vaihdetaan kahden eri ohjelman tai sovelluksen kesken, jonka avulla palveluita voidaan liittää yhteen.

Asuntorahasto

Asuntorahastolla tarkoitetaan tässä työssä asunto-omaisuuteen suoraan sijoittavaa rahastoa oikeudellisesta muodosta riippumatta.

Crawler

Crawler on Brian Pinkertonin kehittämä ohjelma, joka lukee Web-sivustoja ja muita tietoja luodakseen merkintöjä hakukoneen hakemistoon.

EPRA

European Public Real Estate Association. EPRA:n tehtävänä on edistää, kehittää ja edustaa Euroopan julkista kiinteistöalaa tarjoamalla parempaa tietoa sijoittajille ja sidosryhmille, osallistumalla julkiseen ja poliittiseen keskusteluun parantamalla yleistä toimintaympäristöä, edistämällä parhaita käytäntö tapoja ja yhteenkuuluvuutta sekä vahvistamalla teollisuutta.

EPRA NAV

European Public Real Estate Association Net Asset Value

EPRA NNAV

European Public Real Estate Triple Net Asset Value

ESG

Environment, social and Governance. Termiä käytetään vastuullisessa sijoittamisessa, joissa ESG-rahastot ottavat huomioon sijoitustoiminnassa ympäristöasioita, sosiaalista vastuuta sekä hallintotapa-asioita omaavia yrityksiä sijoitussalkkuun.

Exit – strategia

Tässä työssä exit–strategialla tarkoitetaan rahaston elinkaaren vaihetta, jossa sijoitukset realisoidaan.

KTI

KTI Kiinteistötieto Oy on puolueeton kiinteistömarkkinoiden asiantuntija ja Suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio- ja asiantuntijapalveluja kiinteistöliiketoiminnan eri osa-alueille.

Manageri

Managerilla tarkoitetaan tässä työssä rahaston varainhoitajaa, joka hallinnoi kiinteistö- ja/tai asuntorahastoja

NAV

Net Asset Value, eli varallisuusarvo tai yrityksen arvo

PTT

Pellervon taloustutkimus PTT ry tekee soveltavaa taloudellista tutkimusta ja laatii säännöllisesti talousennusteita.

Rahasto-osuusrahasto

Sijoitusrahasto, joka sijoittaa toisiin sijoitusrahastoihin

RAKLI

RAKLI ry on kiinteistöalan yhteistyöjärjestö. Liiton tehtävänä on edunvalvonta, alan toimijoiden yhteistyön edistäminen sekä kiinteistöalaan liittyvä kehitystoiminta.

REIT

Real Estate Investment Trust eli osakeyhtiömuotoinen kiinteistösijoitusrahasto, joka sijoittaa kiinteistöihin ja maksavat korkeaa osinkoa (75-90% tuotoista) ja muiden edellytyksin yritys vapautuu yhtiöverosta.

Sharpe Ratio

Suhdeluku on keskimääräinen ansaittu tuotto, joka ylittää riskittömän koron volatiliteettiyksikköä tai kokonaisriskiä kohti. Volatiliteetti on omaisuuden tai salkun hintavaihteluiden mitta. Sharpen suhdeluku kehitettiin auttamaan sijoittajia ymmärtämään sijoituksen tuottoa suhteessa sen riskeihin. Mitä suurempi Sharpen suhdeluku on, sitä paremmassa riskitasossa sijoitukset ovat.

Sumea haku

Tapa jolla palvelinohjelmisto etsii annettujen sanojen kaltaisia sanoja tietokannasta. Hakutulos on siten kattavampi, mutta mukana voi olla myös epärelevanttia aineistoa, jossa on hakusanaa muistuttavia sanoja.

Taksonomia

Kestävän liiketoiminnan absoluuttiset kriteerit toimiala- ja toimintakohtaisesti.

Yield

Korkeampaa tuottoa ja riskialttiimpi asuntosijoituskohde, jossa pyritään kompensoimaan asunnon arvon laskua vuokratuotolla.

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Kiinteistösijoittaminen ja asuntorahastotoiminta on Suomessa kohtalaisen nuori ala. Kiinteistöihin sijoittavat toimijat käyttävät monimutkaisia strategioita toiminnan tuotollisuuden saavuttamiseksi. Strategioita miten lähestytään kiinteistörahaston portfolion kokoamisessa on lukuisia. Toimijat kuitenkin joutuvat usein keskittymään rahastossa vain ja ainoastaan yhteen asiakasryhmään, jolloin strateginen lähestymistapa liiketoiminnalle kapenee.

Kiinteistösijoittamista pidetään matalan riskin sijoittamisena, jolloin kiinteistösijoittaminen on tahattomasti alkanut toimimaan saman kaavan mukaan [Kaleva, Oikarinen, ja Soutamo, 2017]. Ohjelmistoyrityksissä on vakiintunut joustava projektityömalli, joka edistää toiminnan dynaamisuutta. Agile-projektityömallin muotoili seitsemäntoista ohjelmistoalan ammattilaista löytääkseen yhteisen sävelen käsityksilleen ohjelmistokehitysprosessista. Tuloksena syntyi ketterä eli Agile-manifesti, joka esitteli vaihtoehtoisen lähestymistavan ohjelmistokehitysprosessiin. Agile-arvoihin kuuluvat yksilöt ja vuorovaikutus yli prosessien ja työkalujen, toimiva ohjelmisto yli kattavan dokumentaation, asiakasyhteistyö yli sopimusneuvottelujen, ja muutoksiin vastaaminen yli suunnitelman seuraamista. [Hazzan & Dubinsky, 2014] Ketteriä projektityömalleja on monia, jotka enemmän tai vähemmän jakavat samoja arvoja kuin Agile, kuten Lean, Scrum, Kanban ja Extreme Programming tai lyhennettynä XP [Wrike, 2021].

Miten ketterä toimintamalli kehitti tuottavuutta olemalla ketterä projektia tehdessä, on sitä mahdollista hyväksikäyttää myös muilla toimialoilla. Toki olemassa olevia malleja ei vain voi kopioida ja odottaa sen toimivan, vaan sitä pitää muokata toimialaan sopivaksi. Rakennus- ja kiinteistöala on saanut ajan saatossa maineen, jossa uudistus syntyy jäljessä muihin aloihin verrattuna. Asuntorahastoissa ja kuten muissa kiinteistörahastoissa strategia perustuu usein kuultuun sijaintiin, sijaintiin ja sijaintiin. Yhtenä strategian osana sijainti on erittäin tärkeä, mutta olisiko tullut aika korvata kaksi kolmesta tärkeimmästä piirteistä johonkin muuhun?

1.2 Tutkimusongelma ja tavoite

Kiinteistösektorin työn tuottavuus, innovatiivisuus ja digitalisaation hyväksikäyttö on ollut pitkään ala-arvoista. Perinteisesti käytettyä strategiaa käytetään edelleen portfoliota kerättyäessä. Perinteiset strategiat ja tavat tehdä päätöksiä ovat ajan saatossa todistaneet itsensä toimivaksi, eikä niitä kannata sivuuttaa. Ongelma kuitenkin syntyy, kun jokainen asuntorahasto käyttää samaa kaavaa. On monia mahdollisuuksia sijoittaa kiinteistöihin, ja rakentaa niiden ympärille portfoliota, joka täydentää tiettyyn käyttötarkoitukseen olevaa markkinaa, mutta kuitenkin fundamentaalisella tavalla ne toimivat hyvin samankaltaisesti.

Tilannetta strategian osalta voidaan kuvailla markkinat, jossa valmistajat tuovat markkinoille erilaisia älypuhelimia, mutta eivät kehitä uutta teknologiaa jolla voidaan muokata miten käytämme niitä. Älypuhelimia eri toimijat markkinoivat eri käyttötarkoitukseen. Yhdellä asiakaskunnalla on kysyntää puhelimesta, jossa on markkinoiden paras kamera, kun taas toinen asiakaskunta luo kysyntää kännykän prosessointitehosta, ja kolmannelle riittää edullinen puhelin, joka täyttää puhelimen perusvaatimukset, eli sillä voi puhua puheluita, lähettää tekstiviestejä, selata internetiä ja ottaa valokuvia. Kaikille löytyy tuote, mutta tuotteet eivät muutu fundamentaalisella tasolla, eli fyysisinä kädessä pidettävänä ja operoitavana.

Kaikkia asiakaskuntia asuntorahastot eivät ole vielä saaneet haltuunsa vuokra-asuntomarkkinoilla, sillä niitä syntyy jatkuvasti lisää, mutta asuntoja voidaan jakaa joko uuteen tai vanhaan asuntokantaan portfoliossa, kuten myös portfolioiden jakaminen käyttäjäkunnittain ja maantieteellisesti.

Tutkimuksen tavoitteena on luoda kuva kiinteistösijoittamisen ja asuntorahastojen markkinatilanteesta, ja löytää kirjallisuudesta, markkinasta ja haastatteluiden avulla yhteisiä puutteita ja mahdollisuuksia. Näistä on tarkoitus luoda dynaaminen strategia, joka ehkäisee näiden ongelmien ja puutteiden syntymistä, kuten luo mahdollisuuden luoda kilpailuetua tietostrategiaa ja teknologiaa käyttämällä. Tarkoituksena on siis muuttaa kiinteistösijoittamisen liiketoimintalogiikkaa, ja aloittaa kiinteistörahastojen digitalisaation paradigman murros.

1.3 Tutkimuskysymykset ja rajaus

Tutkimusongelma on jaettu tutkimuskysymyksiin seuraavanlaisesti:

- Miten kiinteistösijoitusmarkkinat muuttuivat nykyaikaan?
 - Mikä on tehnyt asuntosijoittamisesta suositun?
 - Mitä puitteita voidaan nähdä asuntorahastojen toimintatavoissa?
- Miten tietostrategiaa käytetään hyödyksi asuntorahastoissa?
- Onko mahdollista luoda tietostrategian avulla uudenlainen toimintatapa asuntorahastojen ajattelutapaan tehdä liiketoimintaa?

Tutkimus rajataan Suomalaisiin kiinteistöihin ja asuntoihin sijoittaviin rahastoihin. Suomessa tapahtunutta kehitystä ja markkinatilannetta kuitenkin peilataan myös kansainvälisiin toimijoihin. Tutkimuksessa käsitellään kiinteistö- ja asuntorahaston strategista ilmiötä sijoittajan, rakentamisen ja markkinan näkökulmasta.

1.4 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Tutkimuksessa käytettiin asiantuntijahaastattelua eli laadullista tutkimusmenetelmää. Kvantitatiivista tutkimusmenetelmää ei ollut mahdollista käyttää, kun haluttiin saada selville vähän kartoitettuja aiheita jotka ovat monitahoisia ja monihaavaisia. Tutkimuksen teoreettinen aineisto koostuu suomalaisista että ulkomaisista kiinteistömarkkinoista, kiinteistösijoittamisesta, tietostrategiasta ja tekoälyä käsittelevistä teoksista sekä useista kiinteistösijoittamisesta ja rakentamisesta käsittelevistä artikkeleista ja diplomitöistä. Markkinoilla toimivista kiinteistö- ja asuntorahastoista kerätään pääosin KTI:n markkinakatsauksista. Aineistoon kuuluu myös kiinteistörahastoja ja yhtiöjärjestystä määrittelevää lainsäädäntöä. Mediassa kirjoitettuja artikkeleita käytettiin hyväksi kirjallisuuskatsauksessa ja markkinakatsauksessa, joissa haluttiin saada ilmiöstä koituvia tapahtumia ja tulevaisuuden mielikuvia koko alalta.

1.5 Tutkimuksen rakenne

Tutkielma jakautuu viiteen osioon: johdantoon, kirjallisuuskatsaukseen, empiriaan, empiriaan perustuvaan dynaamiseen asuntorahastomalliin ja tutkimuksen yhteenvedoon. Johdannossa pureuduttiin tutkimusaiheeseen, tutkimuskysymyksiin, tutkimusmenetelmiin ja tutkimuksessa käytettävään aineistoon.

Kirjallisuuskatsauksessa perehdytään aluksi yleisesti mitä sijoittaminen on, kohti yksityiskohtaisempaa sijoitustyyliä eli asuntoihin sijoittamista. Kirjallisuuskatsauksessa perehdytään myös tiedon ja informaation hyötykäyttöä liiketoiminnassa tietostrategian avulla ja käydään läpi lyhyesti tekoälyn käyttöä rahastoissa.

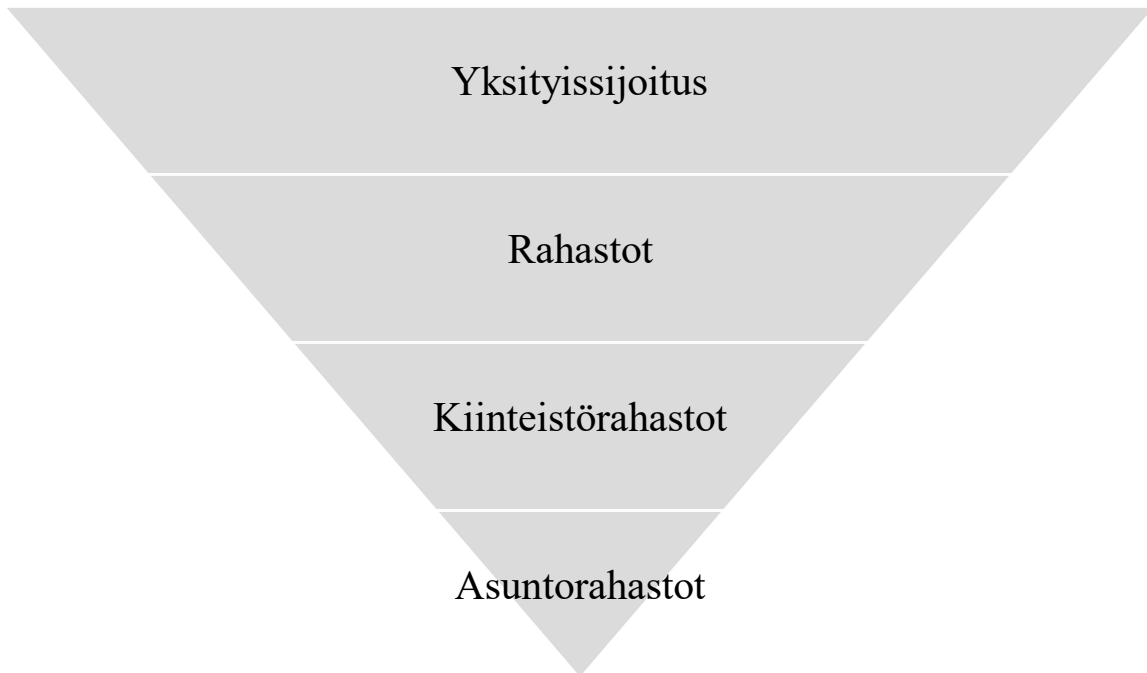
Empiirinen osa käsittelee markkinoiden tilannetta kiinteistösijoittamisen ja rakentamisen näkökulmasta ja yleisestä kuvasta tulevaisuudesta sekä haastattelututkimuksen.

Dynaaminen asuntorahastomalli osassa käsitellään vaihtoehtoista dynaamista strategiaa sekä tarkempi esittely sen syklistä.

Tutkimuksen yhteenveto osassa analysoidaan tutkimusta ja tiivistetään tutkimuksen tulokset. Lopuksi esitetään tutkimuksen tuloksien luotettavuus ja potentiaaliset jatkotutkimuksen kohteet.

2 Kiinteistösjoittaminen

Tässä osiossa käydään läpi tutkimusaiheen viitekehys kuvan 1 mukaisesti. Ensimmäisenä käydään läpi sijoittaminen, sen tarkoitus ja tavoitteet. Kun sijoittaminen on käyty läpi, tutustumme yksityiskohtaisempaa sijoittamista, eli kiinteistö- ja asuntorahastoja ja niiden vaikutus toisiinsa, kuten myös sen kehittyminen Suomessa. Päästääksemme asuntorahastojen liiketoimintalogiikkaan tämä luku käsittelee käsitteet ylätasolta alatasolle, jolloin päästään ymmärryksessä sijoittamisen liiketoimintalogiikasta yksityiskohtaisempaan liiketoimintaan eli asuntorahastoihin.



Kuva 1. Kappaleen 2 eteneminen

2.1 Sijoittaminen ja rahastot

Sijoittaminen on resurssien, tyypillisesti rahan, jakamista ja odottaen sen tuottavan tuloja ja voittoja. Sijoittaminen on synonyymi termille investointi. Investointi toimittaa pääomaa yrityksille, jolloin henkilö saa jonkin prosentin omistusosuuden kyseisestä yrityksestä sekä on oikeutettu yrityksen voittoihin. [Kuruvilla, 2018; The Finance Innovation Lab, 2016; Picardo, 2020; Kaleva, et al., 2017]

Sijoittamisella on kuitenkin myös syvällisempi ja monimutkaisempi merkitys. Odotus tuotoista arvonmuutoksella, osingoilla tai yrityksen kasvusta on sijoittamisen ydin. Pääoman kirjo, mihin henkilö voi sijoittaa ja ansaita tuottoa, on hyvin laaja.

Sijoittamisessa riskit ja tuotot kulkevat käsi kädessä. Matala riski usein tarkoittaa matalaa odotettua tuottoa, kun taas korkeampaan tuottoon liittyy yleensä suurempi riski. [Picardo, 2020; Geier, 2021; The finance Innovation Lab, 2016]

Sijoittamisesta voi kuitenkin myös muodostua muutakin kuin rahallista riskiä, kuten sosiaalisia ja eettisiä riskejä. Sijoittamalla yritykseen, jonka arvonmuodostus on erinomainen, joka jakaa hyviä osinkoja ja toimii vakaalla perustalla voi kuitenkin olla haitaksi yleiselle kansanterveydelle tai jopa taloudelle. Kuten Kuruvillan [2018] artikkelissa kerrotaan, tarina yrityksestä nimeltä ”High Class New York”, joka paljastui prostituutiopalveluita myyväksi yritykseksi. 17 henkilöä sai syytteen liiketoiminnan harjoittamisesta, joista kaksi oli sijoittajia, vaikka henkilöt olivatkin vain passiivisesti mukana yrityksen toiminnassa. Tämä herättää kysymyksen siitä, pitääkö sijoittajan olla täysin tietoinen jokaisesta yrityksen sisällä tapahtuvista toiminnoista ennen kuin siihen sijoittaa pääomaa. [Kuruvilla, 2018]

Toinen esimerkki sosiaalisen ja eettisen riskin aiheuttavia sijoituskohteita on omistaa tupakkatuotteita valmistavaa yritystä. Tupakkatuotteita valmistavan yrityksen tuotteet aiheuttavat terveyshaittoja niiden käyttäjille, mikä taas puolestaan aiheuttaa ylimääräisiä kuluja veronmaksajille. Toisaalta sijoittajat kuitenkin samalla edistävät yrityksen ja sitä mukaan koko talouden menestystä, kuten mikä tahansa yritys. Kun yrityksen osakkeet ovat hyvällä kasvupohjalla, sijoittajat uskovat yrityksen olevan hyvä yritys, joka tuo arvoa yrityksen palvelun käyttäjille. Kun yritys paljastuu harjoittavan lainvastaista ja epäeettistä toimintaa, ovatko sijoittajat myös vastuussa yrityksen toimintatavoista? [The finance Innovation Lab, 2016; Town, 2021]

Pääoman sijoittamiseen on monia tapoja, joista suosituimmat tavat ovat Investopedia [2020] mukaan osakkeet, joukkovelkakirjat, rahastot, optiot ja johdannaiset sekä hyödykkeet kuten jalometallit ja öljy. Jokaisella sijoitusmuodolla on omat hyötynsä ja haittansa, mutta samalla jokaisella sijoitusmuodolla on myös eri sijoitustapoja, kuten passiivinen, aktiivinen, suoraan ja epäsuorasti.

Aktiivisen sijoitustavan tarkoitus on voittaa sijoituskohdeyrityksien indeksi hallinnoimalla aktiivisesti sijoitussalkkua, kun taas passiivisen sijoitustyylin tarkoitus on ottaa passiivinen lähestymistapa, kuten ostamalla indeksirahastoja. Tosin kuten Picardo [2020] kertoo harvojen rahastonhoitajien voittavan johdonmukaisesti indeksin, jotta voidaan perustella aktiivisen hoidon korkeammat kustannukset.

Tutkimuksessa myös ilmaistaan indeksirahaston ostamisen olevan hiljainen tunnustus siitä, että markkinoita on vaikea voittaa. Suoraan sijoittamisella tarkoitetaan osakkeiden ostamista tai muun investoinnin tekemistä, jolla samanaikaisesti saadaan omistusta niistä yhtiöistä mihin on sijoittanut. Epäsuoraan sijoittaminen tarkoittaa sen sijaan sijoittamista esimerkiksi rahastojen kautta. [Geier, 2021; Picardo, 2020]

Rahastoja pidetään turvallisena passiivisena sijoituskohteena, sillä sijoittajan itse ei tarvitse murehtia, mihin sijoituskohteisiin sijoittaa rahansa ja mitkä suoriutuvat parhaiten. Mikä rahasto sitten tarkalleen on? Rahasto on joukko sijoittajien rahaa, joka on varattu tiettyyn tarkoitukseen. Rahasto voidaan perustaa mihin tahansa tarkoitukseen. Yksittäiset ja institutionaaliset sijoittajat voivat myös sijoittaa rahaa erityyppisiin rahastoihin tavoitteena kasvattaa pääomaa. [Kagan, 2019; Geier, 2021]

Kuten aikaisemmin käytiin läpi sijoittamisesta kohdistuneita muita riskejä, tärkeäksi aiheeksi on muodostunut ESG:n integrointia liiketoimintaan. ESG eli Environment, Social and Governance on luonut ESG:n ympäröivälle aiheille ESG-rahastoja, jotka valitsevat portfolioon yrityksiä, joilla on ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa otettuna huomioon [FINSIF, 2020]. Vastuullisuus on aiheena noussut tärkeäksi osaksi viime vuosikymmenenä, ja siitä puhutaan jatkuvasti enemmän. Yritykset ovat joutuneet muuttamaan liiketoimintastrategiaa ja tekemään muita muutoksia liiketoiminnassa, jotka ottavat paremmin huomioon ympäristöä ja sosiaalista vastuuta.

Euroopan parlamentti on esittänyt uusia vaatimuksia vastuullisuutta edistävässä toiminnan parantamisessa yrityksille ja kuten Vepsäläinen [2019] artikkelissaan ilmaisee, paras tapa reagoida uusiin vaatimuksiin on olla proaktiivinen, jotta luodaan yhteisö jossa yritykset pitävät huolta itse toiminnan vastuullisuudella, ”*ettei kaikista asioista tarvita uusia direktiivejä, lakeja ja asetuksia.*” Nuoret ovat myös ilmaisseet oman mielipiteensä vastuullisuudesta sosiaalisessa mediassa yrityksen boikotoinnilla, kun on käynyt ilmi epäeettisen ja vastuuttoman yritystoiminnan harjoittaminen ja sillä tavalla painostettu yrityksiä toimimaan vastuullisesti esimerkiksi, kun Hennes & Mauritz AB yrityksestä selvisi, että H&M vaatetehtailla työskentelee lapsia [Butler, 2016]. Lapsityövoiman käyttö vaateteollisuudessa kuitenkin ei ollut uusi asia, sillä siitä on yritetty monia vuosia päästä uusilla lakisäädöksillä eroon jotka kieltävät sen koko maailmassa. Kuitenkin vaatetehtaita, jotka paljastuvat harjoittaneen lapsityövoimaa, ilmenee yhä uudestaan.

ESG-rahastoihin sijoittamalla voi kuitenkin olla suhteellisen varma siitä, että omat vastuullisuuden arvot ovat havaittavissa rahaston sijoittamissa yrityksissä.

Rahastoja on tarjolla moniin eri aloihin ja markkinasegmentteihin, kuten osakerahastot, korkorahastot, yhdistelmärahastot, indeksirahastot, metsärahastot, infrarahastot, teknologiarahastot, kiinteistörahastot, asuntorahastot ja monia muita. Tässä tutkielmassa keskitytään kuitenkin vain kiinteistö- ja asuntorahastoihin, joten muita rahastomuotoja ei tässä tutkielmassa käydä läpi sen tarkemmin.

2.2 Kiinteistösijoittaminen Suomessa

Kiinteistösijoittaminen terminä voi tarkoittaa kahden tyyppistä investointia tilanteesta riippuen, joko rahoitusinvestointina tai reaali-investointina. Rahoitusinvestointi on pääomien sijoittamista sijoitusvälineisiin, esimerkiksi osakkeisiin, joukkovelkakirjoihin tai kiinteistöihin. Reaali-investointi sen sijaan on sijoitus yrityksen liiketoiminnan edellyttämiin tuotannontekijöihin, esimerkiksi yrityksessä käytettäviin koneisiin, laitteisiin tai tuotekehitykseen. Tässä tutkielmassa tutkitaan kiinteistösijoittamista rahoitusinvestointina, ei yrityksen omistamana kiinteistönä, jota yritys tarvitsee tehdäkseen liiketoimintaa niissä tiloissa. [Kaleva et al., 2017]

Kiinteistöillä on sijoitusmarkkinoilla oma paikkansa institutionaalisten sijoittajien sijoitussalkuissa. Kiinteistösijoittaminen on varsin uusi sijoitusinstrumentti verraten muihin tavanomaisempiin sijoitusmuotoihin, kuten osakkeet ja joukkovelkakirjat. Kiinteistösijoittamiseen on useita erilaisia tapoja ja rakenteita miten siihen voidaan sijoittaa. Kiinteistöihin voidaan sijoittaa suoraan hankkimalla osakkeita kiinteistöistä ja asunto-osakeyhtiöistä, joka on perinteinen ja piensijoittajien tapa sijoittaa kiinteistöihin. Esimerkiksi kerrostalo yksiön tai kaksion ostaminen vuokraus tarkoitukseen [Karvinen, 2020].

Kiinteistöihin voidaan sijoittaa myös epäsuorasti erilaisten rahastojen ja yhtiörakenteiden kautta, mikä on varsin uusi käytäntö ja luo uusia sijoitusmahdollisuuksia niille, joilla ei ole pääomaa kokonaisen asunnon tai liiketilan omistamiseen. Epäsuorasti sijoittaminen sopii myös niille, jotka eivät halua huolehtia vuokralaisten hankkimisesta ja muista vuokranantajan velvollisuuksista ilman aiempaa tuntemusta ja kokemusta alasta. Näin ei kuitenkaan aina ollut, joka teki kiinteistösijoittamisen miltei mahdottomaksi, muille kuin varakkaimmille henkilöille tai paljon pääomaa omaaville yrityksille. [Nord LKV, 2020; Kaleva et al., 2017]

Kiinteistösijoittamisella on erityispiirteitä, jotka erottuvat muista sijoitusmuodoista ja tekevät kiinteistösijoittamisen houkuttelevaksi vaihtoehdoksi tai lisänä osakesalkussa. Kaleva et al. [2017] kirjassa on listattu kahdeksan erityispiirrettä kiinteistösijoittamisesta, jotka voivat olla joko houkuttelevia tai luotaantyöntäviä piirteitä, kuten kuvassa 2 nähdään. Kirja käsittelee 1. paikkasidonnaisuutta ja heterogeenisuutta, 2. vakaata nettotuottoa ja inflaatio suojaa, 3. arvonnousupotentiaalia ja aktiivisen managementin tarvetta, 4. hajautushyötyä, 5. suurta yksikkökokoja, 6. epälikvidisuutta ja korkeita kaupankäynnin kustannuksia, 7. tarjonnan hidasta sopeutumista ja suhdannevaihteluita, ja 8. koreaa vakuusarvoa ja velkavivun käyttöä kiinteistösijoittamisen erityispiirteinä. Haasteelliset erityispiirteet voidaan kuitenkin kiertää erilaisilla epäsuoran kiinteistösijoittamisen sijoitusinstrumenteilla, mutta käänttöpuolena joudutaan luopumaan osasta sijoituksen houkuttelevista ominaisuuksista. [Kaleva et al., 2017]

Esimerkkejä kiinteistösijoittamisen houkuttelevista ominaisuuksista ovat vakaa nettotuotto ja inflaatio suoja, jossa kiinteistö tuottaa vakaata ja kohtuullisella varmuudella vuokratuottoa. Tärkeimpänä on, että vuokrasopimukset ovat sidottuja sovittuun indeksiin, kuten elinkustannusindeksiin. Arvonnousun potentiaali ja aktiivisen ylläpidon tarve on houkutteleva ominaisuus jos sijoittajalta löytyy syvällistä ymmärrystä ja osaamista, jolloin sijoittaja voi olla riskihakuisempi ja vaikuttaa sijoituksen arvoon omilla toimenpiteillään. [Kaleva et al., 2017; Haight & Singer, 2005]

Kuten kohta 2. vakaa nettotuotto ja inflaatio suoja ja kohta 4. hajautushyöty ovat samalla tavalla houkuttelevia ominaisuuksia sijoittajalle, sillä sijoittaja voi lisätä sijoitussalkkuunsa riskejä vähentävän sijoituksen, joka tuo vakaata vuokratuottoa ja inflaatio suojaa. Vaikka tarjonnan hidas sopeutuminen ja suhdannevaihtelut eivät ole itsessään houkuttelevia ominaisuuksia, ne luovat erikoisen, mutta houkuttelevan ominaisuuden. Sijoittajat jotka osaavat käyttää hyväkseen markkinoiden tehottomuutta sopeutua sykleihin, voivat saavuttaa merkittäviä tuottoja suhteellisen matalalla riskillä. [Kaleva et al., 2017; Haight & Singer, 2005]

Lopuksi kiinteistöjen korkeat vakuusarvot ja velkavivun käyttö mahdollistaa sijoittajille suuren tilaisuuden saavuttaa kokoluokaltaan suurempia sijoituksia tai mahdollistaa kiinteistösijoittamisen, vaikka pääoma ei riittäisi kiinteistön hankkimiseksi. Lainanhoitomenot voidaan tasaisen vuokratassavirran avulla hoitaa ja likviditeettiä saa velan muodossa ilman, että tarvitsee myydä kiinteistöä. [Kaleva et al., 2017; Haight & Singer, 2005]

Haasteellisemmat erityispiirteet toisaalta ovat sijoituksen paikkasidonnaisuus ja heterogeenisuus, joka vaatii sijoittajalta kokemusta. Lupaavalta alueelta oleva kiinteistö ei aina yksinään riitä varmistamaan sijoituksen onnistumista, sillä jokainen kiinteistö on erilainen ja myös niiden käyttötarkoitukset, mikä vaikuttaa suuresti kiinteistösijoituksen kannattavuuteen ja sen suoriutumiseen. [Kaleva et al., 2017; Haight & Singer, 2005]

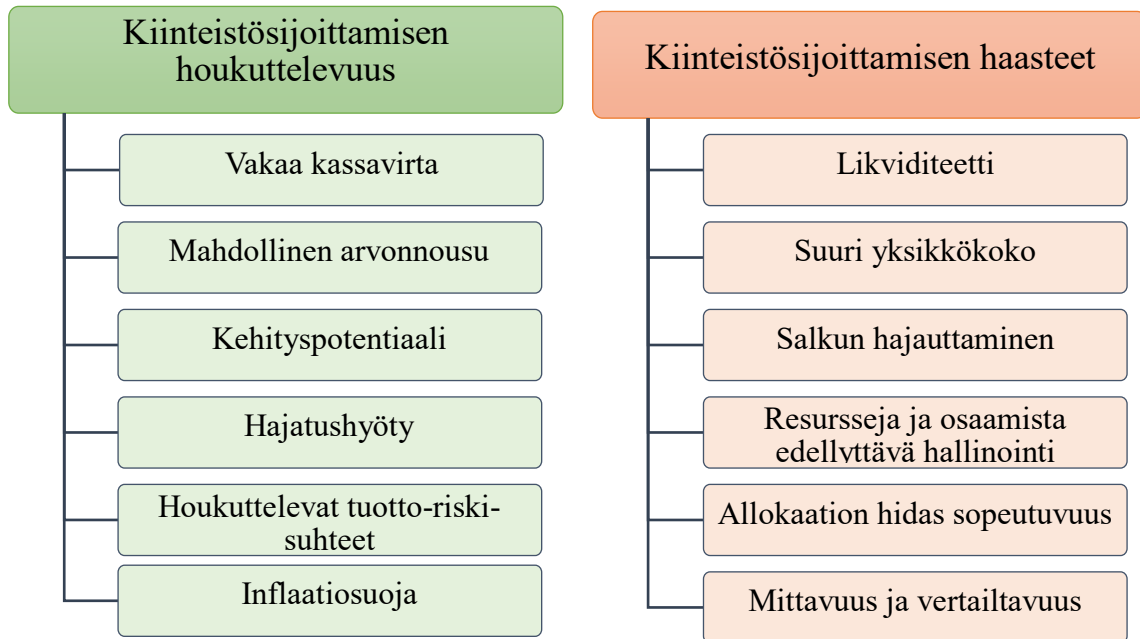
Aktiivisen hallinnoinnin tarve voi karkottaa sijoittajia olla sijoittamatta kiinteistöihin kokonaan, jotka ovat olleet kiinnostuneita kiinteistösijoittamisesta. Aktiivinen hallinnointi vaatii erityistä osaamista, joka vie resursseja, ja hallinnoinnin ulkoistaminen ei ole vaihtoehto, jos puhutaan yksittäisen huoneiston sijoituksesta. [Kaleva et al., 2017; Haight & Singer, 2005]

Suurin haaste kiinteistösijoituksissa on sijoituksen suuri yksikkökoko. Suora kiinteistösijoittaminen on hyvin haasteellista ja monille pienemmille sijoittajille saavuttamattomissa, joka suuntaa sijoittajat ottamaan velkaa, joka taas puolestaan lisää sijoituksen riskiä. Toisaalta, kuten aikaisemmin käsitelty, velkavivun käyttö tasaa velasta koituvaa tuottojen saavuttamiseen liittyviä riskejä. Suuren yksikkökoon ja kiinteistöjen luonteen takia kiinteistösijoituksissa on luonnostaan korkeat kaupankäyntikustannukset eivätkä ole likvidoitavissa nopeasti. Sijoituksen likvidointi on huomattavasti muita sijoitusmahdollisuuksia hitaampi ja hankalampi, kuten kaupankäynnin toisia osapuolia on myös merkittävästi vähemmän osakkeisiin verrattuna. [Kaleva et al., 2017; Haight & Singer, 2005]

Suomessa vallitseva varainsiirtovero lisää entisestään kustannuksia muihin kiinteistökaupan kustannuksiin, kuten välityspalkkiot ja kuntotarkastukset. Samalla informaatiota ja статистиikkaa on selvästi vähemmän verraten arvopaperimarkkinoihin, ja informaatio on hyvin yksilöllistä kiinteistöjen ollessa erilaisia ja eri käyttötarkoituksiin sopivia. Tämä vaikeuttaa informaation vertailua keskenään, kuten myös kiinteistökauppojen ehtojen vaihtelevuus siitä, miten kauppahintaan on päädytty. Tämä aiheuttaa suurta riskiä aloittavalle sijoittajalle, jonka informaation lähde perustuu puhtaasti статистиikkaan. [Kaleva et al., 2017]

Tarjonnan hidas sopeutuminen ja suhdannevaihtelut nähtiin hyvänä ominaisuutena, jos alan tehottomuutta osaa käyttää hyödykseen, mutta kuten moni sijoittaja, joka on ajatellut kiinteistösijoittamista, ei ole kokenut alalla, eikä osaa käyttää hitaan sopeutumisen aiheuttamaa tehottomuutta hyödykseen. Tarjonnan hidas sopeutuminen johtuu pääosin

siitä, että kiinteistön luominen kestää hyvin kauan, verraten osakkeisiin. Samalla kiinteistömarkkinat ovat sykliset, joka vaikuttaa paljon arvon määrittämiseen ja riskiin mitä kiinteistösijoitus tuo mukanaan. [Kaleva et al. 2017; Haight & Singer, 2005]

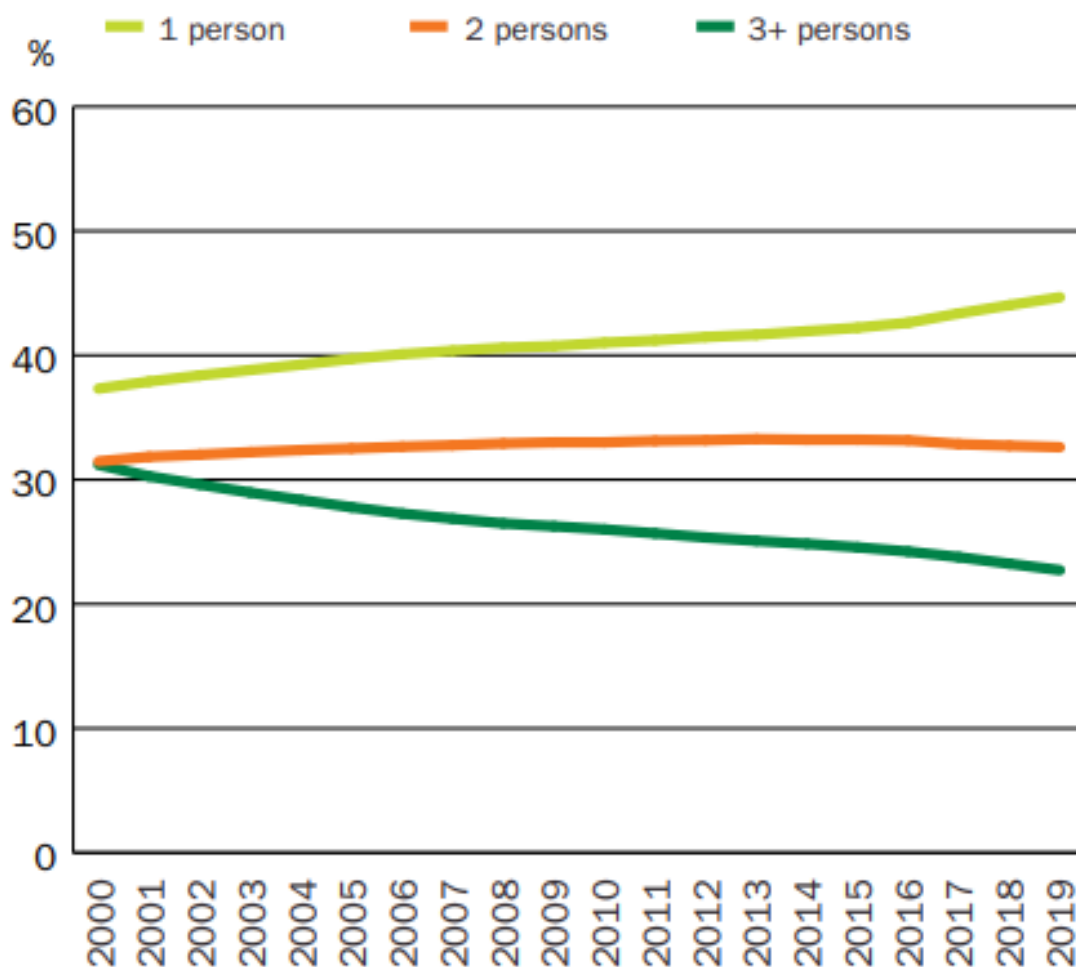


Kuva 2. Kiinteistösijoitusten erityispiirteiden houkuttelevuus ja haasteet [Kaleva et al. 2017 mukailleen]

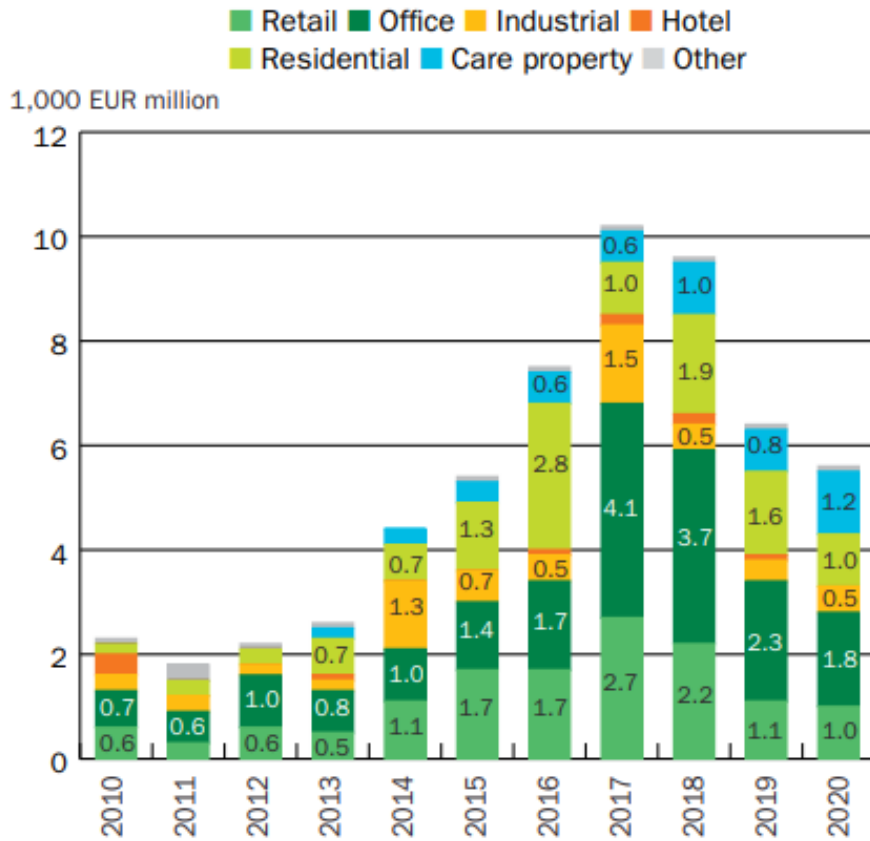
Kiinteistösijoittamista tarkastellaan sen käyttötarkoituksittain kun eri käyttötarkoituksissa olevien kiinteistöjen ominaisuudet poikkeavat toisistaan sijoitusmielessä. Kiinteistöt jaotellaan Kaleva et al. [2017] teoksessa toimitila- ja asuinkiinteistöihin, joissa toimitilakiinteistöt ovat toimisto-, liike- ja tuotannolliset kiinteistöt ja asuinkiinteistöt, joita vuokrataan usein vain kotitalouksille. Kun taas toimitilakiinteistöjä vuokrataan yrityksille, joka vaikuttaa paljon vuokrasopimuksen sisältöön. Toimitilakiinteistöjä voidaan jakaa tarkempiin käyttötarkoitukseen ja niiden eri vuokrasopimus käytäntöihin, jolloin niitä vuokrattavat tilat vaihtelevat laajasti, kun taas vuokra-asuntokiinteistöjen tilat sijaitsevat valtaosin kerrostaloissa. Vuokra-asuntokiinteistön omistajia helpottaa suuresti vuokralaisten keskittyminen yhdelle alueelle, jolloin suurempien ammattisijoittajien on järkevämpää omistaa kokonainen kerrostalo kustannus mielessä. [Kaleva et al., 2017]

2.3 Kiinteistösijoittamisen kehitys

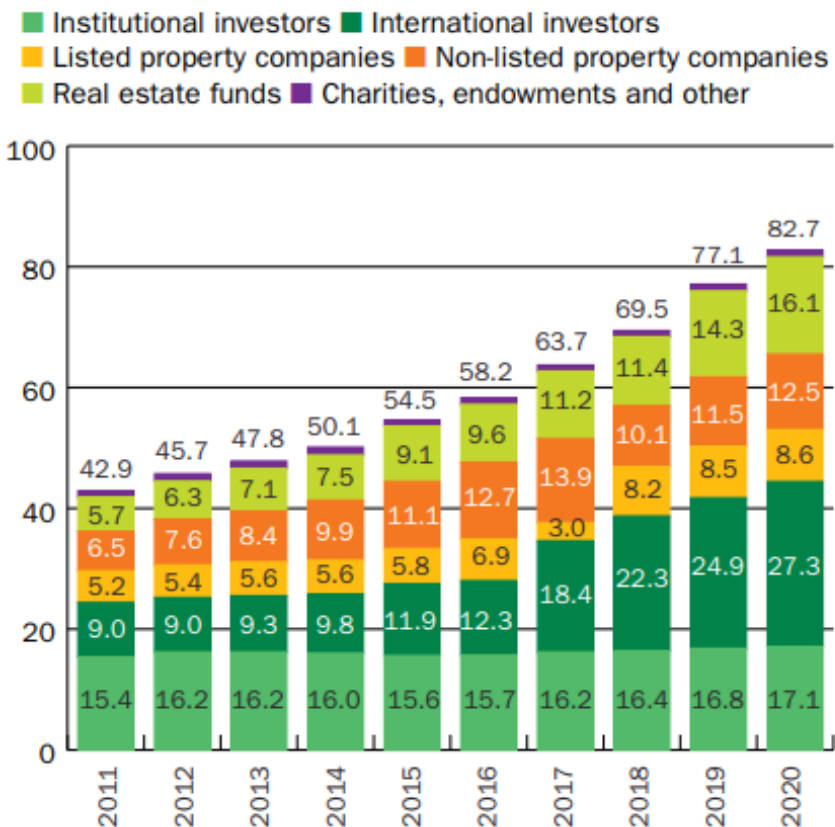
Kiinteistösijoittaminen Suomessa on ammattimaistunut ja luonut kiinnostusta myös kansainvälisillä markkinoilla. Kuten Karvisen [2020] ja Kuusenaho [2014] tutkimuksissa, ja Kalevan et al., [2017] teoksessa todetaan, että kiinteistöjä pidetään perinteisesti vähäisen riskin sijoituskohteina, jotka mahdollistavat vakaata tuottoa. Karvisen [2020] ja Kuusenaho [2014] tutkimuksissa nostettiin esille, että vasta 2000-luvun alussa Suomen toimitilamarkkinoita pystyttiin kutsumaan kansainvälisesti toimiviksi ja ammattimaiseksi. Osittain tämä on johtunut Suomen liittymisestä Euroopan talous- ja rahaliittoon. Markkinoilla ennen toimivat suurelta osin pankit, vakuutusyhtiöt ja rakennusliikkeet, ei sijoittajat. [Karvinen, 2020; Kuusenaho, 2014; Kaleva et al., 2017]



Kuva 3. Kotitaloudessa asuvien henkilöiden määrä. [KTI, 2021b]



Kuva 4. Transaktioiden määrä kiinteistöimialoittain [KTI, 2021b]



Kuva 5. Suomen sijoitusmarkkinoiden omaisuuden rakenne sijoittajaryhmittäin EUR miljardi [KTI, 2021b]

Kuvasta 3 huomataan merkittävää kasvua yhden hengen kotitalouksissa, mikä on lisännyt entisestään yksiöiden rakentamista, kun taas kolmen tai suuremman kotitalouden määrä on laskussa päin. Kuvasta 4 jossa nähdään minkä tyyppisiin kiinteistöihin on vuodesta 2010 alettu sijoittamaan. Suurimpana nousijana ovat olleet konttori- ja jälleenmyynti tilat, kuten myös asunnot. Hoivakotien määrä on nousussa vuodesta 2013, mikä kertoo markkinan kiinnostuksesta hoivatilojen suhteen. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen markkinoilla nähdään erityisen hyvin kuvasta 5, jossa on nähtävissä suurta kasvua 2015 eteenpäin. Jokainen sijoitusryhmä on vähintään kaksinkertaistanut investointeja markkinoilla lukuun ottamatta institutionaalisia sijoittajia ja listaamattomia kiinteistöyhtiöitä. Silti kuitenkin jokainen sektori on kasvanut vuodesta 2011 ja kokonaismarkkina on tuplaantunut vuoteen 2020 mennessä.

Erityismainintana Suomen kiinteistösijoittamisen markkinan kehityksessä on ollut REIT rahaston mahdollinen toteuttaminen lakisäätöisesti. REIT on pörssinoteerattu yhtiö, jonka käyttöönoton tarkoituksena oli mahdollistaa jokaisen ihmisen pystyvän sijoittamaan kiinteistöihin, jolloin pääomamarkkinaa voidaan yhdistää kiinteistöalaan. Rahastot jotka voivat kutsua itseään REIT rahastoiksi on tarkkaan säädeltyä. [REIT, 2020; Kuusenaho, 2014]

Yhdysvalloista alun perin luotu kiinteistörahastomalli, jonka lainsäädännön mukaan yrityksen on sijoitettava vähintään 75 prosenttia kokonaisvarallisuudesta kiinteistöihin, ja 75 prosenttia bruttotuloista pitää tulla kiinteistöistä ja niihin liittyvistä vuokrasta, korkotuloista ja kiinteistöjen myynnistä. Yrityksen on myös maksettava vähintään 90 prosenttia verotettavasta tuloista osinkoina osakkeenomistajille. Osakkeenomistajia täytyy olla vähintään 100 henkilöä, ja 50 prosenttia osakkeista ei saa omistaa viisi tai vähemmän yksilöä, eli yhden osakkeenomistajan osuus pitää olla alle 10 prosenttia. [Niskanen, 2020; REIT, 2020; Laki eräiden asuntojen verohuojennuksesta, 299/2009, Heino, 2020]

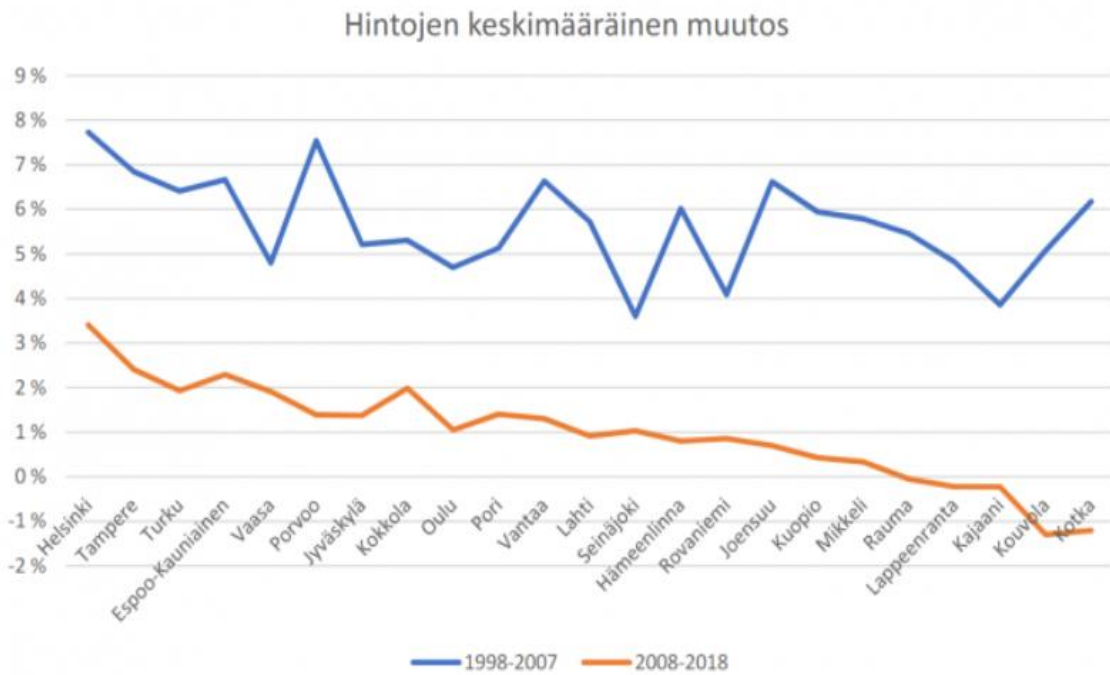
Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksen [299/2009] jälkeen REIT-rahastojen perustaminen on muodostunut kannattavaksi liiketoiminnaksi, jonka jälkeen vuonna 2010 perustettiin Suomen ensimmäinen ja ainoa kiinteistörahastolain mukainen REIT-rahasto, Orava Asuntorahasto Oy, mutta 2018 loppuvuodesta yhtiö muuttui Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:ksi ja samalla poistui Suomen ainoa REIT-rahasto sijoitusyhtiöksi. Suomen lainsäädännön mukaan REIT-yhtiön tulee kolmen vuoden kuluessa liiketoiminnan

aloittamisesta olla pörssiin listattu kiinteistörahasto, jonka omaisuudesta vähintään 80 prosenttia on oltava asuinkiinteistöjä ja 90 prosenttia verotettavista tuloista tulee maksaa osinkoina osakkeenomistajille. [Niskanen, 2020; REIT, 2020; Kuusenaho, 2014, Laki eräiden asuntojen verohuojennuksesta, 299/2009; Heino, 2020]

2.4 Asuntomarkkinoiden kehittyminen

Suurkaupungistuminen on yleismaailmallinen ilmiö. Maailman seitsemästä miljardista ihmisestä jo lähes 4 miljardia asuu kaupungeissa. Kaupungistuminen ei pelkästään tarkoita kaupunkien väkiluvun kasvua ja kaupungin laajentumista, vaan myös asukkaiden elintapojen ja elinkeinorakenteen muuttumista kaupunkimaiseksi. Yhä useampi siirtyi kaupunkeihin teollisuuden luomiin työpaikkoihin, joten ihmiset alkoivat tarvita myös palveluita, jotka loivat lisää työpaikkoja. Suomen suurten kaupunkiseutujen kasvulle pidetään yhteen kasautumisen eli agglomeraation tuomia taloudellisia etuja. Kaupungistuminen Suomessa on kuitenkin edelleen matalalla tasolla verraten muihin Euroopan maihin. [Mattila, 2018; Laakso ja Loikkanen, 2018; Koste et al., 2020; eMaantieto 8, 2018]

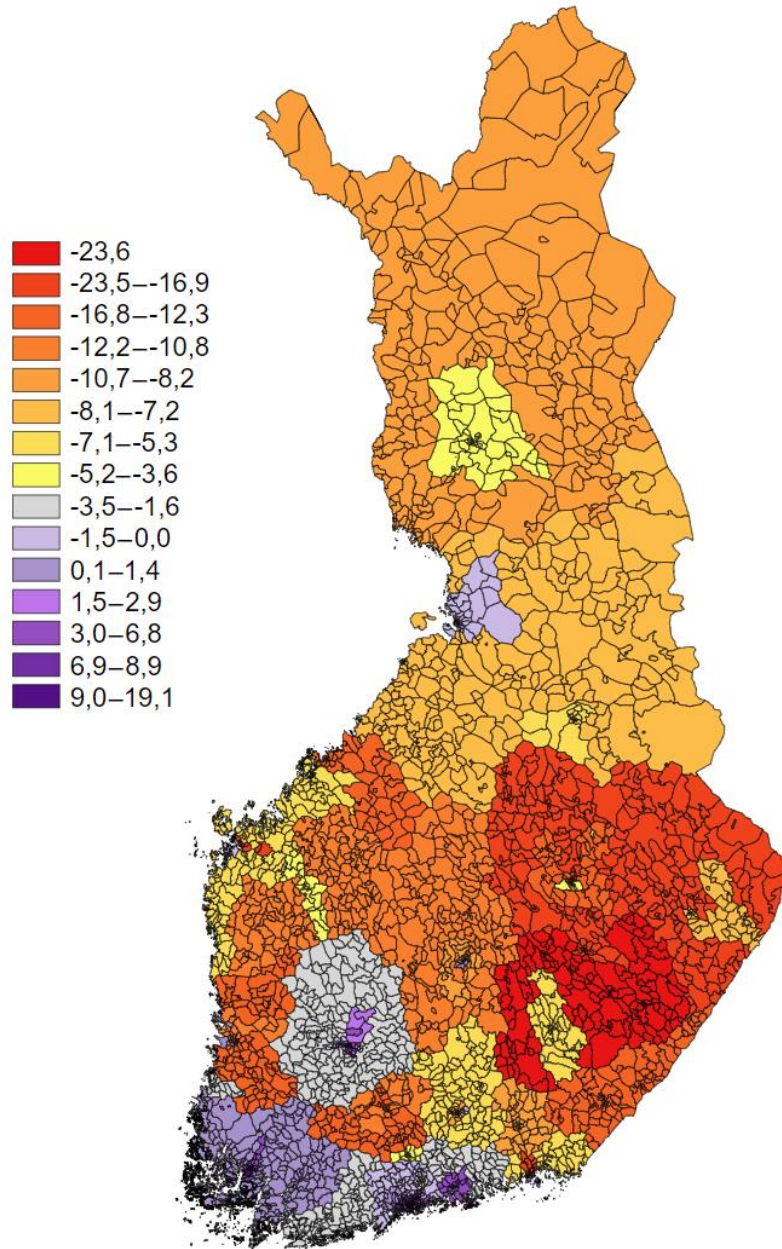
Suomessa asuntomarkkinat ovat kehittyneet samankaltaisesti eri alueilla, mutta 2010-luvulta lähtien polarisaatiota on nähtävissä, ja kasvu on keskittynyt muutamaan alueisiin. Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen asuntohintojen suurin kasvu oli samoissa kaupungeissa kuin ennen finanssikriisiä, mutta selkeästi heikompaa hintojen kasvua oli sellaisilla kaupungeilla, joilla oli ennen vuoden 2008 finanssikriisiä matalammat hintojen kasvuaste, kuten kuvasta 6 nähdään.



Kuva 6. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen vuosikasvu ennen finanssikriisiä ja sen jälkeen suurimmissa kaupungeissa [Pellervon taloustutkimus, 2020]

Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa hinnat ovat nousseet 2010-luvulla, kun taas Kymmenlaaksossa, Satakunnassa, Päijät- ja Kanta-Hämeessä hinnat ovat olleet laskussa. [Pellervon taloustutkimus, 2020]

Asuntojen hintojen kehitys on siis vähentynyt tasaisesti kasvavasta hintojen noususta ympäri Suomea, vain kouralliseen maantieteellisiä alueita.

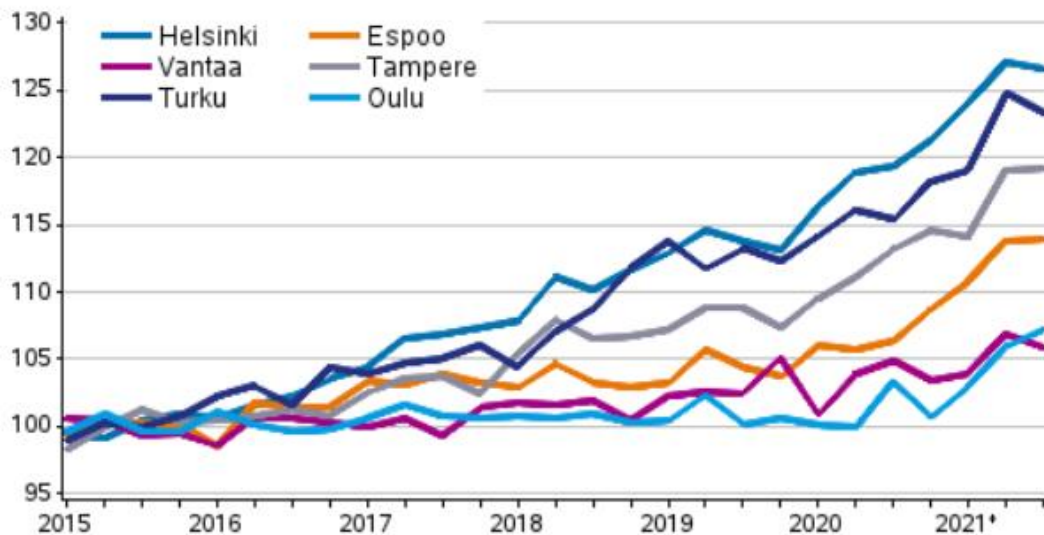


Kuva 7. Vanhojen osakeasuntojen hintojen alueittaiset muutokset vuodesta 2015 vuoden 2019 ennakkollisiin vuosikeskiarvoihin, % [Kokkonen, 2019]

Kuva 7 kuvastaa erinomaisesti ja selkeästi vanhojen osakeasuntojen hintojen alueittaiset muutokset vuodesta 2015 vuoden 2019 ennakkollisiin vuosikeskiarvoihin, joista voidaan havaita suurta polarisaatiota Uudenmaan, Varsinais-Suomen, Pirkanmaan, Oulun ja lähialueiden ja muun Suomen välillä. Pellervon taloustutkimuksessa [2020] havaittiin kasvukeskuksia kohti suuntautuvasta muuttoliikenteestä aiheutuvan kerrostalojen suurempaa kysyntää, josta korostuu kasvava merkitys sijainnista ja palveluista ihmisten asumistarpeissa. Pellervon taloustutkimus [2020] myös ilmaisi huolen muuttamisen

vaikeutumisesta työmahdollisuuksien perässä kasvavalle alueelle asuntojen hintaerojen vuoksi. [Pellervon taloustutkimus, 2020; Kokkonen et al., 2019]

Kuva 8, kuvastaa vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitystä Suomen suurimmissa kaupungeista, jossa on nähtävillä Helsingin, Espoon ja Tampereen saavuttaneen suurimman kasvun.



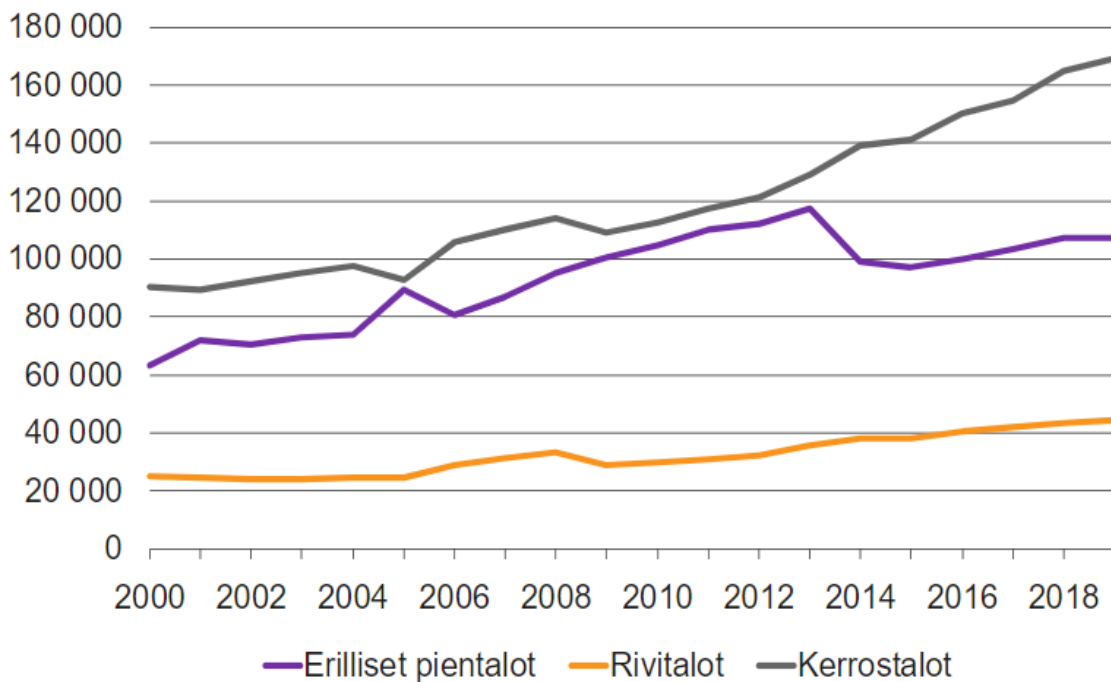
Kuva 8. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100 [Tilastokeskus, 2021a]

Suomessa on arviolta noin 3 076 000 asuntoa, joista vuokra-asuntoja on 32% eli 1 008 000 asuntoa. Vuodesta 1990 lähtien asuntokanta on kasvanut keskimäärin 30 000 asunnolla vuosittain eli 882 000 asunnolla. Eniten asuntojen rakentamista määrällisesti tapahtui Suomessa 1970-1990 välisenä aikana ja vuoden 1995 jälkeen asuntorakentaminen on keskittynyt kehittyviin kaupunkimaisiin kuntiin, joista 80 prosenttia valmistuneista asunnoista sijaitsee. [Tilastokeskus, 2020a; Tilastokeskus, 2020b]

Asuntomuoto on muuttunut myös suuresti, sillä vielä vuonna 1990 erillisiä pientaloasuntoja ja kerrostaloja oli saman verran, kun taas 2019 kerrostaloasuntoja oli 47 prosenttia kaikista asunnoista, eli 277 000 enemmän kuin erillisiä pientaloasuntoja, joita oli 1 166 000. Samalla asuntokuntien koko on ollut tasaisessa laskussa vuodesta 1960. Vuonna 1960 asuntokuntien keskikoko oli 3,34, ja vuonna 2019 keskikoko oli 1,97. Asuntokuntien koko on vuodesta 1960 kääntynyt pääläelleen, kun vuonna 1960 neljän tai

useamman henkilön asuntokuntien määrä Suomessa oli suurin, ja yhden henkilön asuntokuntia oli vähiten, kun taas vuonna 2019 yhden henkilön asuntokuntia oli eniten ja neljän tai useamman asuntokuntia oli vähiten. Suurin muutos asuntokuntien määrässä oli yhden henkilön asuntokunnissa, sillä yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut 188 995:stä 1 221 456:teen. Jokaisen asuntotyypin keskipinta-alojen ja keskimääräinen asuinpinta-ala on kasvanut vuodesta 1970. Keskipinta-ala on noussut noin 20 neliömetrillä, erillisten pientalojen keskipinta-alan kasvu on ollut suurinta ja rivi- ja ketjutalojen keskipinta-alan kasvu heikointa. Erilliset pientalot ovat kasvaneet noin 46 neliömetrillä, kun taas rivi- ja ketjutalot ovat pienentyneet noin 1.5 neliömetrillä. Asuinkerrostaloissa nähtiin maltillista kasvua vuosina 1970-2010, mutta on sittemmin lähtenyt supistumaan vuodesta 2010 noin 1 neliömetrin. [Tilastokeskus, 2020a; Tilastokeskus, 2020b; Tilastokeskus, 2020c; Tilastokeskus, 2020d; KTI, 2021b]

Huolestuttavaa kuitenkin on tyhjillään olevien asuntojen määrän lisääntyminen, vaikka samalla asuntoja rakennetaan jatkuvasti lisää. Paavilainen [2020] kertoo artikkelissa syynä olevan suurelta osin nopea kaupungistuminen, joka jättää syrjäisiltä seuduilta kerrostaloasunnot tyhjiksi. Artikkelin mukaan noin joka kymmenes asunto yli 3 miljoonan asuntokannasta on tyhjillään ja vuoden 2000 jälkeen tyhjillään olevien asuntojen määrä on kasvanut 130 000 asunnolla. Luku tällä hetkellä on yli 300 000 asuntoa, jota kuva 9 kuvastaa [Paavilainen, 2020].



Kuva 9. Tyhjien asuntojen määrän kehitys 2000-luvulla rakennustyypeittäin [Paavilainen, 2020]

Helsingissä tyhjillään olevien asuntojen osittaiseksi syyksi on voitu todeta lyhyt asuntovuokrauksen suosion nousu, kuten Airbnb, ja muiden samankaltaisten sovelluksien kautta syntynyt kilpailu hotellialalle. Kuitenkin kehityssuunta on hälyttävä, kun keskisuurissakin kaupungeissa, eikä vain syrjäseuduilla havaitaan tyhjillään olevia asuntoja, vaikka asuntojen markkinakehitys ei ole positiiviseen päin. Helsingin korkea 14 prosentin tyhjillään olevien asuntojen määrä voidaan kuitenkin selittää arvoalueilla sijaitsevilla asunnoilla, jotka ovat puhtaasti vain arvonnousukiinteistösiijoituksia tai vain loma-asuntoja, jolloin omistajat viettävät hyvin vähän aikaa vuodesta asunnossa. [Paavilainen, 2020]

2.5 Asuntorahastojen kehitys

Asuntorahastot ovat kuin muutkin rahastot, mutta asuntorahastolle ja kiinteistörahastolle ei ole olemassa kuitenkaan yleispätevää määritelmää. Kiinteistörahastolain mukaan tarkoitettuja kiinteistörahastoja Suomessa ei ole, ja asuntorahastoja oli vain yksi ainoa, Orava Asuntorahasto vuoteen 2018 asti. Asuntorahasto-termiä on alettu käyttämään kommandiittiyhtiömuotoisista kiinteistö pääomarahastoista sijoitusinstrumenttina, joka pääosin sijoittaa vuokra-asuntoihin. Tätä rahastoa hoitaa rahastomanageri, kuten missä tahansa muussa rahastossa palkkiota vastaan, ja rahasto toimii fundamentaalisesti samalla

tavalla kuin muut rahastot, ja samalla tavalla rahastolla on hankinta, hoitamis-, hallinnointi- ja irtautumiskuluja. Kun sijoittaa pääomaa asuntorahastoon, rahasto hoitaa kaiken sijoittajan puolesta. Asuntorahastojen kautta pääsee sijoittamaan asuntomarkkinoille ja tavoittelemaan niiden tuottoja ilman aiempaa tuntemusta ja kokemusta alalta kuten aiemmassa luvussa 2.2 käytiin läpi. [Hänninen, 2016; Nord LKV, 2020; Kuusenaho, 2014]

Asuntosijoittaminen on alun perin Suomessa ollut kuntien, kaupunkien ja muiden yhteiskunnallisten tahojen hallinnassa. Kuusenaho [2014] Asuntorahastot Suomessa tutkimuksessa käydään läpi asuntorahaston historiaa Suomessa. Tutkimuksesta ilmenee ensimmäisten asuntorahastojen syntyneen pääosin institutionaalisia sijoittajia varten, kuten ICECAPITAL Housing Fund I Ky, joiden sijoittajat koostuivat kotimaisista instituutiosta ja Quorum Asuntoturva I Ky, joiden sijoittajat olivat suunnattu yksityishenkilöille. [Kuusenaho, 2014; Kaleva et al., 2017]

Ensimmäinen kiinteistösijoitusyhtiö Suomessa listautui Helsingin pörssiin vuonna 1985 ja kahdessa vuodessa listattuja kiinteistösijoitusyhtiötä oli jo yhdeksän. 1990-luvun lamalla oli kuitenkin suuri vaikutus, joka johti kiinteistösijoitusyhtiöiden fuusioitumiseen, ja ennen 2000-lukua listattuja kiinteistösijoitusyhtiötä oli jäljellä neljä. Ensimmäinen suomalainen kiinteistörahasto perustettiin kuitenkin vasta vuonna 2005, jotka olivat pääsääntöisesti kommandiittiyhtiömuotoisia, kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnattuja. Ongelmana kuitenkin kommandiittiyhtiössä oli sen määrätty elinkaari, jonka jälkeen rahaston tulisi purkautua ja jakaa sijoittajille varansa, mutta kuitenkin jos rahoitus ja salkku järjestellään uudelleen, voidaan toimintaa jatkaa uusilla periaatteilla. Toisin kuten kommandiittiyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen määräaikaisuus vaikuttaa niiden sijoitus- ja liiketoimintastrategiaan, erikoissijoitusrahastomuodossa toimivat kiinteistörahastot ovat elinajaltaan jatkuvia, jonka juridinen muoto vaikuttaa merkittävästi liiketoiminnan strategiaan, eikä resursseja tarvitse käyttää salkun uudelleen järjestämiseen ja luoda uusia periaatteita, joilla yritys toimii. Ensimmäinen erikoissijoitusrahastomuodossa toimiva kiinteistörahasto Finnreit Care perustettiin vuonna 2012 [Kaleva, 2020]. Ala on siis hyvin nuori ja luonteeltaan kiinteistöihin sijoittavat rahastot joutuvat suhdannekäänteisessä markkinassa vastaamaan sijoittajien vaatimukseen likvidoida omistuksia, jotka saattavat koitua ongelmaksi kun sijoituksia ei voida nopeasti likvidoida. [Kuusenaho, 2014; Kaleva et al., 2017]

Julkisten kiinteistösijoitusyhtiöiden ongelmana kuitenkin on huomattu olevan osakkeiden arvojen korrelointi osakemarkkinoiden kanssa, jolloin kiinteistösijoituksen yhtenäsuurena pidetty etu menetetään eli inflaatio suoja. Inflaatio suoja tuo vakautta markkinan muutoksiin ja tulojen kaksinkertainen verotus kuten myös NAV-(Net Asset value) mittarin ja tunnusluvun käyttö laskettaessa arvonmäärittäjä. NAV saadaan kun lasketaan sijoitusportfolion arvo vähennettynä yhtiön nettovelvoilla, mikä tarkoittaa sijoitusyhtiön osakkeiden yhteenlasketun arvon olevan huomattavasti pienempi kuin yhtiön laskennallinen nettovarallisuus. NAV:ia laskettaessa lasketaan kiinteistöjen arvo, jos ne sillä hetkellä realisoitaisiin, joka voi antaa vääristyneen käsityksen rahaston tuottavuudesta. Kuitenkin on käytettävissä EPRA NAV, jossa oletetaan kiinteistösijoitusyhtiön toimivan pidemmällä aikavälillä, jolloin oletetaan, ettei kiinteistösijoitusyhtiö myy kiinteistöjään pois ja laskennallinen verovelka ei siten toteudu koskaan. EPRA NNAV puolestaan heijastaa paremmin sitä arvoa, minkä sijoittajat saisivat jos kiinteistöt realisoitaisiin. [Pulkkinen, 2018; Kuusenaho, 2014]

Kuten aikaisemmassa luvussa 2.4 käsiteltiin asuntomarkkinoiden kehitystä, noin yksi kolmasosa koko Suomen asuntokannasta on vuokra-asuntoja. Helsingin vuoden 2019 osuus 371 000 asunnosta oli 45%, Tampereen osuus vuonna 2018 140 039 asunnosta oli 48% , Turussa 117 836 asunnosta vuonna 2018 oli 52,5% ja Oulussa vuonna 2017 93 926 asunnosta oli 41%. Suomen kasvavissa kaupungeissa on tämän tiedon perusteella melkein puolet vuokra-asuntoja, joka mahdollistaa perustelun asuntorahastojen luomisen, kun vuokra-asuntokanta on niin suuri. [Asuminen Helsingissä, 2020; Kammonen, 2019; Suomen vuokranantajat, 2019; Turun kaupunki, 2020]

Luvussa 2.2 käytiin läpi kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta hajautushyödyn kautta. Vastaaan tuleekin kysymys: Miten asuntorahastoissa voidaan hajauttaa portfolioita? Kiinteistörahaston portfolioissa hajautusta voidaan toteuttaa sijoittamalla eri tarkoituksiin kuuluvia kiinteistöjä, kuten esimerkiksi asuntoja, liiketiloja, varastohalleja ja tehdasrakennuksia. Samankaltaisesti asuntorahastoissa voidaan monin tavoin hajauttaa, esimerkiksi sijoittamalla eri talotyyppeihin, kuten kerrostaloasuntoihin, rivitaloasuntoihin, erillistaloihin ja omakotitaloihin. Hajautusta voidaan tehdä myös maantieteellisin parametrein, kuten eri paikkakunnille ja kaupungin eri osiin. Eri demografiat myös mahdollistavat hajauttamisen rahaston sisällä, kuten opiskelijat hyötyvät asuntojen sijainnin ollessa lähellä opiskelupaikkaa, kun taas työssäkäyvät haluavat olla palveluiden äärellä. Ikääntyvät ihmiset, jotka saattavat tarvita

hoivapalveluita, taas hyötyvät palveluiden läheisyydestä ja siitä, että heidän yhteisössään on hoitotyöntekijöitä sitä tarvitseville. Eri käyttäjäkuntia löytyy lukuisia ja siten myös eri hajautushyötyjä.

ESG-rahastot ja vastuullisuuden merkittävyys on noussut vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen, joka on otettava tärkeäksi huomioksi asuntorahastoja perustaessa, varsinkin kun vuoden 2008 finanssikriisin aiheutti pankkien asuntolainojen myöntämien huonoilla standardeilla ja alhaisilla koroilla, jotka aiheuttivat asuntojen hintakuplan ja kannustivat monia ottamaan asuntolainan asuntoon mihin heillä ei ollut varaa. Samalla pankit ja muut rahanlainajat myivät asuntolainat niputettuina arvopapereina, joissa oli mukana huonolla sekä hyvällä luottoluokituksella olevia lainoja.. Nämä myytiin eteenpäin, jotta pankit ja muut lainajat voivat myöntää lisää asuntolainoja. Kun asuntolainan lyhennyksiä ei pystytty enää maksamaan, muuttuivat niputetut asuntolaina-arvopaperit arvottomaksi. Hyvällä hallintotavalla, läpinäkyvyydellä ja paremmalla sääntelyllä olisi vuoden 2008 finanssikriisi vältetty, mikä nousee edelleen tärkeäksi tai jopa tärkeämmäksi asiaksi noudattaen tämän hetken markkinatilanteessa, joissa asuntojen hinnat ovat kovassa nousussa ja lainojen korot alhaiset. [Singh, 2021]

3 Tiedon ja informaation hyötykäyttö liiketoiminnassa

Digitalisaatio toi mukanaan kolmannen teollisen vallankumouksen vuonna 1969, kun taas ensimmäinen teollinen vallankumous tapahtui 1780-luvulla, kun höyrykoneen keksiminen mahdollisti manuaalisen työn määrään vähentämisen ja samalla lisäsi työn tuottavuutta. Toinen teollinen vallankumous koettiin 1800-luvun loppupuolella liukuhihnojen ja uusien innovatiivisten keksintöjen implementointina teollisuuteen, joka toi mukanaan työn tuottavuuden kasvua ja mahdollisti sarjatuotannon. Kolmannessa teollisessa vallankumouksessa automaatiojärjestelmien digitaalinen ohjelmointi oli tapa, jolla parannettiin työn tuottavuutta. Jokaisessa teollisessa vallankumouksessa on ollut yhteistä se, että innovatiiviset ratkaisut otettiin mukaan liiketoimintaan, joka vähentää manuaalisen työn tarvetta ja kasvattaa työn tuottavuutta. [Drath & Horch, 2014]

Tässä luvussa käydään läpi tietostrategian historia ja sen käyttöä liiketoiminnassa, kuten myös tekoälyn käyttöä asunto- ja kiinteistösijoittamisessa. Tarkoitus on luoda kuva, miten digitalisaatiota käytetään hyväksi liiketoiminnassa, mitä strategista hyötyä se tuo ja mitä lisäarvoa ne tuottavat.

3.1 Tietostrategia

Tietostrategialla viitataan usein pitkän aikavälin suunnitelmaan, jonka tarkoituksena on saavuttaa organisaation tavoitteet tiedon tai datan strategisella hallinnalla. Tietostrategia Wiigin [1997] mukaan on ymmärtää, keskittyä ja hallita järjestelmällistä, nimenomaista ja tarkoituksellista tietämyksen rakentamista, uudistamista ja soveltamista. Tietostrategian tarkoituksena on maksimoida yrityksen tietoon liittyvää tehokkuutta ja tiedon varallisuutta ja uusia sitä jatkuvasti.

Tietostrategia kuuluu olennaisena osana organisaation strategiaan strategisen johtamisen tuloksena. Tietostrategiaa käytetään, jotta saadaan tietoa yksilön, ryhmän tai organisaation nykyisestä tilanteesta. Se on käsitteellinen järjestelmä, joka auttaa ymmärtämään nykyistä ja tulevaa ympäristöä, jossa henkilö tai organisaatio toimii. Strateginen tietojärjestelmä on yritystietojärjestelmä, jossa on järjestelmällinen lähestymistapa tietojen keräämiseen, tallentamiseen ja hakemiseen eli integrointia muiden järjestelmien kanssa. On tärkeää, että yrityksessä on selkeä visio, liiketoimintasuunnitelma, strategia ja organisaatorakenne, jossa työntekijät noudattavat näitä strategioita tavoitellen yhtenäistä ja selkeää tavoitetta. [Planning Tank, 2020]

Trendi käyttää tietostrategiaa hallintatyökaluna on ollut laskussa, mutta tietostrategian prosessit kuitenkin pysyvät ja tulevat pysymään erittäin tärkeänä. Tämä näkyy erityisesti tietotekniikan alan huomattavan kehittymisen mahdollistaneissa työkaluissa ja uudistuksissa, jotka vaikuttavat suuresti tapaan miten teemme jokapäiväistä työtä ja miten elämme jokapäiväistä elämää. Uusia työkaluja on luotu, joita käytetään tiedon keräämiseen ja sen tallentamiseen sekä sen analysoimiseen. Informaatiota ja tietoa pystytään jakamaan nopeasti ihmisten kesken organisaatioiden sisällä eri kanavien kautta, joskus jopa ilman virallista ja tarkoituksellista tietostrategian käyttöä. [Galliers and Leidner, 2013; Mašić, Nešić, Nikolić and Dželetović, 2017]

3.1.1 Tietostrategian historia

Tietostrategia ei ole uusi innovaatio strategisella tasolla tiedon prosessoinnin tärkeyden yleistyessä, vaan pikemminkin uudelleen strukturoitu käsite uuden teknologian, työkalujen ja laitteiden tukemana. Vaikka tietostrategia käsitteenä tuli suosituksi vasta 1980-luvulla, tiedon välittäminen, prosessointi ja sen hallitseminen ulottuvat kauas historiaan. Tieto on ollut ja aina tulee olemaan tärkeä ja arvokas resurssi organisaatioille, kuten myös yksityishenkilöille, mikä on ehto yrityksen menestykselle ja vastaus nykyaikaisiin haasteisiin muuttamalla data käytettäväksi informaatioksi ja miten sitä informaatiota voidaan käyttää hyödyksi eri ongelmiin ja haasteisiin. [Galliers and Leidner, 2013; Mašić et al., 2017]

Vaikka kasvava tarve aineettomien hyödykkeiden merkitykselle on ymmärretty 1900-luvun puolivälistä lähtien, vasta vuodesta 1980 eteenpäin käsitteet ”tietostrategia” ja ”organisaation oppiminen” tulivat tunnetuksi. Tietostrategian käsitteen yleistyminen viimeisen 40 vuoden aikana ja sen tuonti osaksi strategista johtamista ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö tietoa ole ennen käytetty strategisesti hyväksi. Esimerkiksi teollisen vallankumouksen aikana tietoa sovellettiin ensin työkaluihin, työn prosesseihin ja tuotteisiin, mikä teki työn teosta helpompaa ja energiatehokkaampaa. Kun tietoa käytettiin itse työntekoon, johti se lisääntyneeseen tuottavuuteen. Toisen maailmansodan jälkeen tietoa alettiin käyttää hyväksi myös muiden kuin manuaalisen työntekijöiden tuottavuuteen parantamiseen, kuten Mašić et al. [2017] teoksessa kuvailevat tiedon muuttuneen yhdestä resurssista muiden joukossa resurssikokonaisuudeksi. [Galliers and Leidner, 2013; Mašić et al., 2017]

Tietostrategiaa voidaan jakaa suurin piirtein seitsemään eri aikakauteen, joista Mašić et al. [2017] teoksen mukaan aikakausia edeltävä aika on ennen 1970 lukua, jolloin ihmiset ovat jakaneet tietoa ja informaatiota siitä lähtien, kun ihmiset ovat oppineet kommunikoidaan. [Mašić et al., 2017]

Ensimmäiseen aikakauteen on päästy vuodesta 1970, jolloin tietoresurssien hallinta käsitteenä perustettiin, josta seurasi vuonna 1995 toinen aikakausi, kun tietostrategia terminä oli tullut siihen pisteeseen, mitä tietostrategialla tällä hetkellä tarkoittaa. Kolmannen aikakauden aikana 1997-1998 tietostrategian käytöstä yrityksissä tuli suosittua, josta seurasi seuraava aikakausi 1998-2002, milloin tietostrategiaa alettiin käyttöönottaa useilla eri aloilla ja eri liiketoiminnan sisäisissä toiminnoissa ympäri maailmaa. Suuren suosion saaneena tietostrategian käyttö ajautui taantumaan eli viidenteen aikakauteen. Vuosina 2003-2005 tietostrategian arvoa kyseenalaisestiin, kuten miten se tulee kehittymään ja miten se tulee sopimaan suurempaan liiketoimintaan, vaikka kuitenkin nähtiin teknologian kehittymistä suurella vauhdilla. Aikakautta vuodesta 2005 vuoteen 2012 kutsutaan tietostrategia 2.0:ksi, sillä sosiaalinen media, tämän räjähdysmäinen kasvu ja käyttö muokkasivat tietostrategian kiintopistettä tehokkuuden parantamiseen työtehtävissä ja yritysten sisällä informaation ja tiedon avulla kohti sosiaalisen ja emotionaalisen datan ja informaation käyttöä. Nykyinen aikakausi vuodesta 2012 keskittyy edellisen aikakauden mukaan sosiaalisen ja emotionaalisen datan muuttamiseen informaatioksi, mutta lisäksi mukaan on tullut big datan ja analytiikan käyttö. Nykyinen aikakausi keskittyy, kuten aikaisemmin, suuren määrän datan muuttamiseen informaatioksi ja tiedoksi. [Mašić et al., 2017]

Tietostrategia ja tiedonhallinta nähtiin aluksi vain tiedon käsittelemisenä, koulutuksen sisältönä ja kollektiivisena osaamisprosessina. Tietoa pidettiin organisaation voimavarana, jonka vuoksi syntyi ajatus siitä, että sitä kuuluisi hallinnoida. Tapa, jolla käsittelemme tietoa, on muuttunut huomattavasti tiedonhallinnan ja tietostrategian käytön alkuperästä lähtien ja kehittynyt siten myös kolmeen kehitysvaiheeseen: nimenomaisen ja täsmällisen tiedon hyödyntämiseen, kokemuksellisen tiedon hyödyntämiseen, ja kollektiivisen tiedon hyödyntämiseen. [Mašić et al., 2017; Galliers, R., Leidner, D. Nad Simeonova, B., 2020]

Nimenomaisen ja täsmällisen tiedon hyödyntämisen vaiheessa tietostrategia perustui ajatukseen, että tieto, jota käytettiin kuin organisaation omaisuutena, on dokumentoitava ja kerättävä pääasiassa teknologian avulla. Tietoa kerättiin ja tallennettiin tietovarastoihin

ja levitettiin siten koko organisaation käytettäväksi, kuten parhaat käytännöt, tapoja miten tehdä työtehtäviä ja mitä on opittu, ettei samoja virheitä tule toistumaan jatkossa. Osa sisällön hallinnan heikkouksista kuitenkin tuli näkyviin, sillä teknologia oli välttämätöntä tiedonhallinnassa ja sen keräämisessä, mutta ei yksinään riittävä tekijä oikean tiedon yhdistämistä kontekstiin. Se ei sisältänyt tietoa, jota muilla ihmisillä oli, kuten hiljaista tietoa ja muuta kokemuspäistä tietoa, mitä voidaan oppia vain kokemuksen kautta. Itse informaatioon ja tietoon suhtauduttiin absoluuttisena totuutena, mutta se ei sisältänyt asiayhteyksiä, joka on erittäin tärkeä osa toimivassa tietostrategiassa. [Mašić et al., 2017; Galliers et al., 2020]

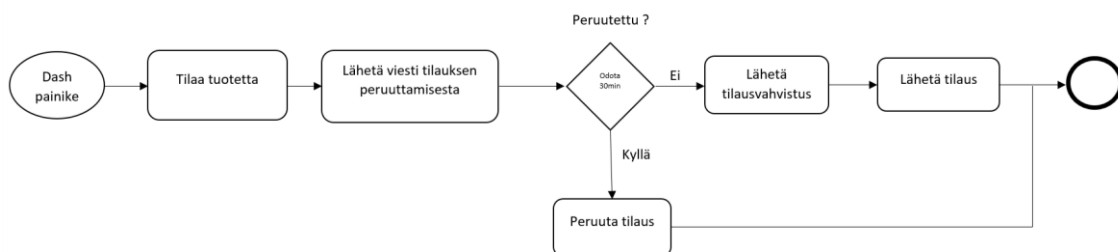
Kokemuksellisen tiedon hyödyntämisen kehitysvaihe antoi uutta näkökulmaa organisaatioiden sisäiseen tietoon, jolloin oli mahdollista todeta, että työntekijöillä on paljon tietoa. Tieto on siis dynaamista ja sosiaalista. Työntekijöiden on jaettava tietoa ja kokemuksia, jotta tietoa voidaan liittää asiayhteyksiin ilman, että jokainen työntekijä joutuisi oppimaan tiedon itse kokemalla sen. Organisaatiot alkoivat luoda harjoitteluyhteisöjä, kysymys- ja vastausjärjestelmiä, toimintakertomuksia, asiantuntijapaikannusjärjestelmiä ja tiedonkeruujärjestelmiä jatkuvan oppimisen, tiedonsiirron, päivityksien ja tiedon jakamisen tarkoituksella. Kuitenkin tällä toimintatavalla syntyi rajoituksia, sillä tietoa virtasi enimmäkseen työryhmien jäsenten välillä eikä läpi organisaation. Tietostrategia ei siis ollut hyödyllinen uuden tiedon luomisessa, vaan se kattoi enimmäkseen olemassa olevaa tietoa. Tietostrategia siten ei keskittynyt strategisiin kysymyksiin, vaan pääasiassa operatiivisiin kysymyksiin. [Mašić et al., 2017; Galliers et al., 2020]

Kollektiivisen eli yhteisen tiedon hyödyntäminen, joka alkoi noin vuodesta 2005 ja jatkuu tänä päivänä, keskittyy ideoiden yhdistämisestä monista näkökulmista, virtuaalisten ja kasvokkain käytävien keskustelujen kautta organisaatiossa, kuten sosiaalisessa mediassa, sähköpostissa ja muissa organisaation viestintäalustoissa käytävien keskustelujen ja sosiaalisen prosessin näkökulmasta. Ominaista kuitenkin on painopiste erilaisissa keskusteluissa ilmaantuneiden uuden tiedon, ideoiden ja innovaatioiden luonnissa joukkoistamisen ja kollektiivisen kokemuksen jakamisen kautta. Siten niille voidaan antaa merkitystä kontekstissa, mikä aikaisemmin puuttui kokonaan. Kuitenkin uuden tiedon luonti ei poissulje jo olemassa olevan tiedon prosessoinnin tärkeyttä. [Mašić et al., 2017; Galliers et al., 2020]

3.1.2 Tietostrategian käyttö liiketoiminnassa

Kuluttajamarkkina tulee mahdollisesti tulevaisuudessa jatkuvasti kehittymään siihen suuntaan, jotta asiakas voi halutessaan keskittää tavallisen elämän toiminnot yhdelle toimijalle tai alustalle. Se, miten se toteutetaan, ei ole vielä varmaa. Lukuisten kuluttajien personalisointiin kohdistuva tiedonkeruu ja tämän analysointi johtavat siihen, ettei kuluttajien välttämättä tarvitse enää miettiä mitä heidän pitäisi ostaa ja milloin. Kaikki on siten mahdollista saada tietyn väliajoin, silloin kuin kuluttaja sitä tarvitsee.

Esimerkkinä tämän tyyppisestä ratkaisusta on jo Amazon.com Inc. Amazon tarjoaa sivustollaan elintarvikkeista elektroniikkaan, kaikkea mitä kuluttaja voi tarvita yhdeltä sivustolta, jopa osa kuljetuksista saapuu saman päivän aikana. Amazon.com Inc on myös tuonut markkinoille Dash-painikkeen, jolla on mahdollista ostaa tiettyä tuotetta yhdellä painalluksella [Kuva 10]. Euroopassa Dash-painikkeen tuominen markkinoille kuitenkin toi ongelmia, sillä se rikkoo Saksan kuluttajansuojalakia, ja on sittemmin poistettu Saksan markkinoilta. Ongelma liittyi Shahin [2019] artikkelin mukaan Dash-painikkeiden kykyyn tarjota asiakkaille ajantasaista hintatietoa. Münchenin tuomioistuin totesi Amazonin rikkoneen kuluttajansuojalakia, sillä Dash-painikkeissa ei ole mahdollista muuttaa tilausta, hintaa, kuljetuskustannuksia tai edes tuotemerkkiä. Amazon.com Inc kokonaisuudessaan on luonut itselleen finanssiipiireissä käytettävää termiä, leveän ekonomisen Moatin eli kuvainnollisen vallihaudan muihin kilpailijoihinsa nähden, jotta kilpailijoiden on vaikea viedä yrityksen markkinaosuutta. Moatiksi kutsutaan usein yrityksen etua, jota on vaikea jäljitellä tai kopioida. [Shah, 2019; Ganti, 2021]



Kuva 10. Dash painikkeen prosessin toimintakuvaus

Toinen esimerkki toimijasta, joka tarjoaa asumisen ja sen ympärille sijoittuvia palveluita yhden alustan kautta, on Daiwa House Industry Co. Ltd. Daiwa House Group on Japanin suurin asuntorakentaja, joka rakentaa muun muassa tehtaita, tehdashalleja, sairaaloita, liiketiloja, hotelleja, golfkenttiä ja kuntosaleja. Asuntojen puolella Daiwa House Group keskittyy kattamaan jokaisen asian, mitä asuntoihin liittyy, kuten rakentamalla omakotitaloja ja kerrostaloja. Rakentamisen lisäksi Daiwa House Group tarjoaa vuokra-asuntoja, vuokra-asuntojen managerointia, taloyhtiöiden huoltopalveluita, korjausrakentamista ja remonttipalveluita, huonekaluja kuten myös muita sisustuselementtejä, kiinteistövälytystä ja itse tuottamaa vihreää sähköä. Daiwa House Group myös tarjoaa senioreille tarkoitettuja hoitokoteja ja tukee senioreiden elämää, jotta he pysyvät terveinä, aktiivisina, turvassa ja tuomaan elämän tarkoitusta vanhemmallakin iällä. Daiwa House Group valmistaa omat teräs- ja puurakenteet ja samalla tutkii maan kunnan ennen rakentamista organisaation sisäisen tiimin avulla. [Daiwa House Group, 2021]

Daiwa House Group pyrkii siis olemaan yhden pysähdyksen kauppa asuntojen, näihin liittyvissä ja ympärillä tarvittavissa asioissa. Yritys tarjoaa myös paljon muita rakentamisen ympärille tarvittavia asioita, kuten kaavasuunnittelua ja maatalouspalveluita. Daiwa House Group on esitellyt markkinoille ajan saatossa palveluita ja siten kuluttajat ovat alkaneet tottumaan ajatukseen, että rakennuttajalta saa kaiken mahdollisen asumiseen liittyen. Samojen palveluiden tarjoaminen rakennusyrityksiltä ei välttämättä toimisi esimerkiksi Suomessa, sillä kuluttajille ei ole esitetty tällaista vaihtoehtoa ja markkinat eivät ole vielä tarpeeksi kypsä tämällytyypisille palveluille. Kuitenkin Daiwa House Groupin kehittämä liiketoimintasuunnitelma näyttää mallia siitä, miten rakennusyritykset voivat laajentaa omaa markkinaa ja muuttua lähemmäksi kuluttajia. [Daiwa House Group, 2021]

Tietostrategian tarve uuden markkinan luonnissa ja tämän tuomista hiljalleen kuluttajille on kriittistä. Tiedon määrä, joko se on jo olemassa olevaa tai uutta tietoa, jota pitää prosessoida on valtava ja jotta tieto saadaan sidottua kontekstiin ja saadaan linkitettyä ihmisten tarpeisiin. Liiketoimintaympäristössä ja varsinkin epävakaa sellaisessa, selviytyminen edellyttää uusien valmiuksien kehittämistä yrityksiltä. Tärkeimpinä menestystekijöinä nykyaikana pidetään nopeutta päätösten tekemisessä ja toteuttamisessa, kykyä sopeutua muutoksiin ja siihen reagoiminen vaadittavalla tavalla, kykyä ajatella eteenpäin ja pyrkiä jatkuvasti vähentämään yrityksen toimintaympäristön

monimutkaisuutta. Sen lisäksi pitää luoda sellainen ympäristö, joka kannustaa tietovirtaa, tiedon jakamista, joustavuutta, ketteryyttä ja riskinottoa. Edellä mainitut asiat ovat välttämättömiä tekijöitä kestäväen kasvun ja kilpailun kannalta. Tietostrategia muuttuu siten kriittisten menestystekijöiden mukana ja mahdollistaa uuden tiedon luomisen käytön uudessa markkinassa, joka on yksi johtamisen haasteista monimutkaisessa ympäristössä. [Galliers and Leidner, 2013; Mašić et al., 2017]

Edellä mainitut kaksi esimerkkiä ovat onnistuneen tietostrategian implementointia liiketoiminnassa. Daiwa House Group huomasi rakennusliiketoiminnan kasvattamisen mahdottomuuden ja päättivät luoda pitkäaikaisen strategian, miten he voivat yrityksenä kasvattaa liiketoimintaa ja markkinaosuutta luoden palveluita rakentamisen ja asumisen ympärille. Jotta yritys tietää, mitä palveluita kuluttajat tarvitsevat, mitkä asiat tuottavat vaivaa ja miten kaupungistumisen megatrendi etenee, on laadittava pitkäaikainen strategia datan, informaation ja tiedon keräämiselle. Jatkuvan innovaation ja tutkimuksien tulos on, mitä Daiwa House Group on tänä päivänä.

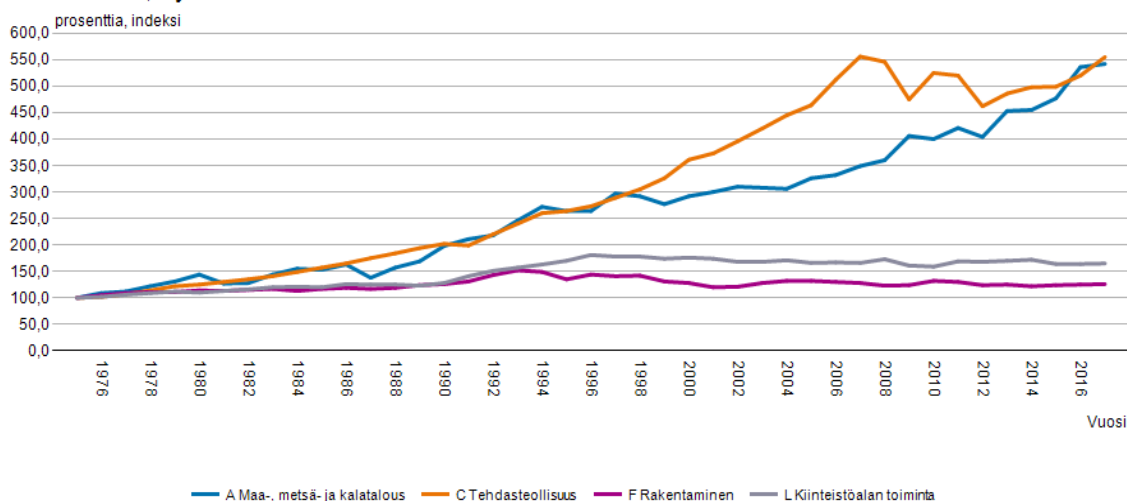
Amazon.com Inc sen sijaan on jatkuvasti luonut uusia innovaatioita ja pyrkii siihen tulokseen, että kuluttajien ”one stop shop” on amazon.com, eikä heidän tarvitse kuluttaa aikaa miettiessä sitä, mitä heidän pitäisi ostaa. Kätevästi painamalla tuotteen Dash-painiketta kuluttaja voi nopeasti tilata tuotetta kirjautumatta Amazoniin ja etsiä erikseen sitä tai käymistä fyysisessä kaupassa, joka kuluttaa aikaa. Amazonin yhden päivän kotiinkuljetus edesauttaa sitä, ettei kuluttajan välttämättä tarvitse enää ollenkaan käydä fyysisessä kaupassa, kun tuotteen voi saada omalle kotiovelleen yhtä nopeasti kuin kävisi kaupassa itse. Amazon.com on luonut erinomaisen tavan hyödyntää tietostrategiaa heidän tiedon keräämisensä, ja tiedon implementointina algoritmiin, joka suosittelee tuotteita kuluttajille ja selvittää, mitä kuluttajat vaativat ja haluavat. Tiedon määrä mitä, Amazon.com kerää on valtava ja sen prosessoiminen ei ole helppoa, mutta kun siihen on investoitu pitkään strategisesti ja jatkuvasti kehitetty, tuloksena on Amazon.com kaltainen suuryritys, joka dominoi muita vastaavanlaisia yrityksiä. [Song, Liu and Ji, 2017]

3.1.3 Tietostrategian mahdollisuudet asuntorahastoissa

Rakennus- ja kiinteistöalan työn tuottavuus ei ole kasvanut lähes ollenkaan viimeiseen 45 vuoteen, vaikka teknologia kehittyy ja muilla aloilla työn tuottavuus sitä mukaan kasvaa. Kuitenkaan rakennusalan heikko tuottavuus ei ole uusi asia ja tästä on monia vuosia

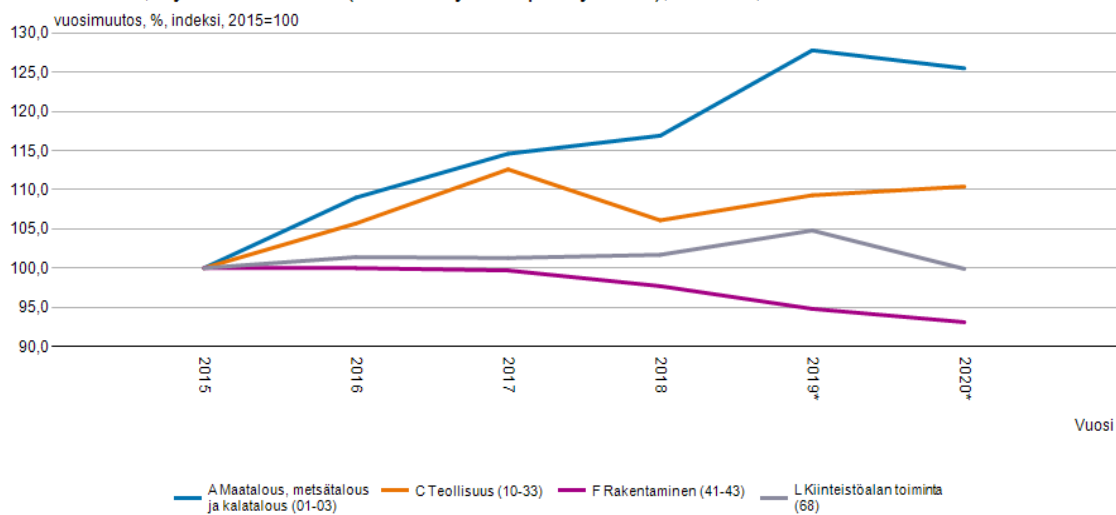
keskusteltu ja yritetty löytää ratkaisua. Kuvissa 11 ja 12 on kuvattu arvonlisäykseen perustuva työn tuottavuus toimialoittain vuodesta 1975 vuoteen 2020, jossa ensimmäinen kuva 11 kuvaa työn tuottavuuden kasvua 1975 - 2017 työn indeksinä 1975 = 100 ja kuva 12 uudistetulla tietokannalla oleva indeksi 2015 = 100, joka kuvaa työn tuottavuutta vuodesta 2015 - 2020.

Arvonlisäykseen perustuva työn tuottavuus toimialoittain muuttujina Toimiala ja Vuosi. S1 Koko kansantalous, Työn tuottavuuden indeksi 1975=100.



Kuva 11. Työn tuottavuus toimialoittain vuodesta 1975-2017 [Tilastokeskus, 2021b]

Työn tuottavuus toimialoittain ja sektoreittain, vuosittain muuttujina Toimiala ja Vuosi. S1 Koko kansantalous, Työn tuottavuus (arvonlisäyksen per työtunti), indeksi, 2015=100.



Kuva 12. Työn tuottavuus toimialoittain vuodesta 2015-2020 [Tilastokeskus, 2021c]

Kuten kaaviosta näkee, rakentaminen ja kiinteistöalan toiminta työn tuottavuuden mittarilla ei ole noussut juuri ollenkaan vuodesta 1975, kun muut vertailtavat alat ovat tasaisessa kasvussa. Lohilahden [2017] Rakennuslehden artikkelissa kerrotaan osasyynä rakennusalan työn tuottavuuden kasvamattomuuteen olevan lukuisten tahojen summa. Kun suunnittelijat, urakoitsijat, tilaajat, aliurakoitsijat ja konsultit tekevät rakennusurakoita yhdessä, se usein johtaa riitelyyn urakoita tehdessä. Vaikka rakennusurakan yhtä vaihetta saataisiin parannettua tuottavuudella, kokonaistuottavuus ei siten muutu lähes ollenkaan, sillä rakentamisen ketjussa koko ketju pitää saada toimimaan tuottavammin ja saumattomammin.

Toisena syynä ilmentyy kaupungin kasvaminen rakennusalan tuottavuuden pysyttyä samana, jossa joka tapauksessa asiakas maksaa siitä mitä tuottaja vaatii. Vaikka rakentamista pidetään tuottavuudeltaan huonona, rakennustuotteet ovat kuitenkin muuttuneet paljon ja määrällinen tuottavuus ei ole ollut laskussa. Suurena kipukohtana ovat töiden yhteensovittaminen, vanhentunut tuotannonohjaus ja tuotannosuunnittelu, ja viikkosuunnittelu päiväkohtaisesti, joka pitäisi olla enemmän teollisuuden tuotantolinjassa käytetty minuutti- tai sekunti tason tarkkuudella. [Lohilahti, 2017]

Kiinteistöalan työn tuottavuus ei ole kovin informatiivinen mittari, sillä kiinteistöalan tuotoksesta suurimman osan muodostavat asuntojen tuottamat asuinpalvelut asiakkaille. Kiinteistöalan työpanos liittyy välillisesti tai on pienessä osassa asumispalveluiden tuotannossa ja alan laskennallinen tuotos on pääosin pääoman tuottamaa. Kuitenkin rakentamisen työn tuottavuus heijastuu vahvasti kiinteistöalaan ja miten se vaikuttaa kiinteistöalan toiminnan joustavuuteen ja innovatiivisuuteen on tärkeää. [Lohilahti, 2017]

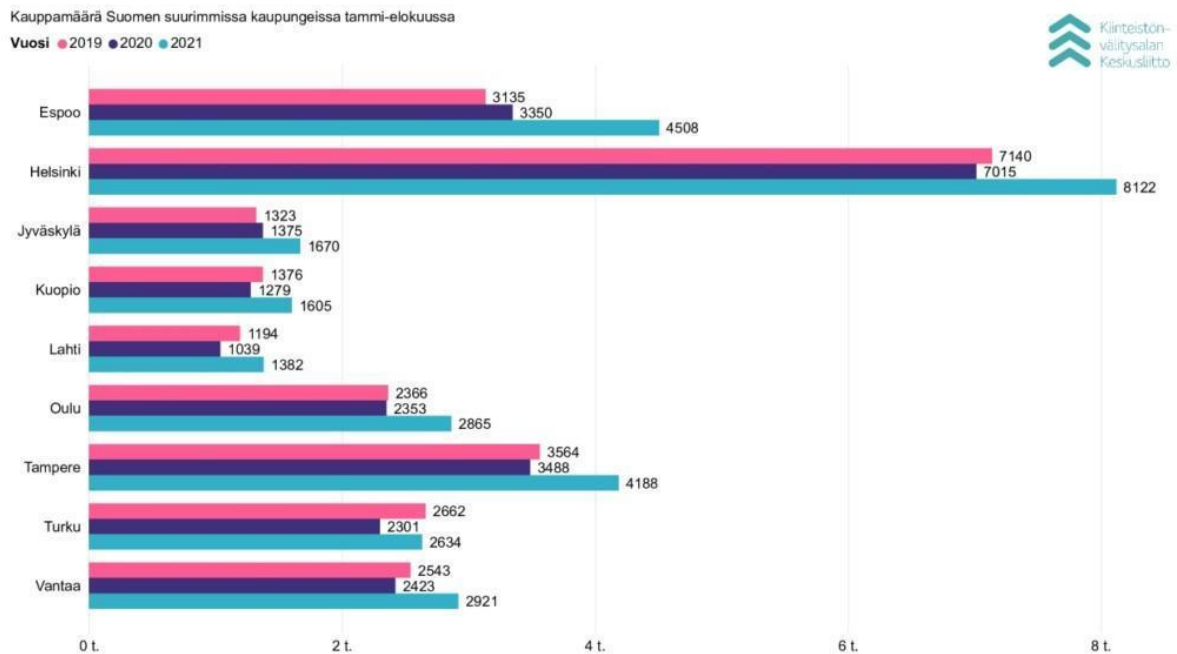
Todellisuus on sitä, että rakentamisen prosessi tontin hankinnasta itse rakennukseksi kestää noin kaksi vuotta, ja voi kestää pidempään, jos asemakaava ja kaava ei anna myöden tai ellei kaava ole vielä lainvoimainen Tämä johtaa edestakaiseen keskusteluun ja odotusaikoihin, jolloin astuu voimaan rakennuskielto. Pitkän suunnittelu- ja rakennusajan takia ihmisten ja kuluttajien tarpeisiin ei voida reagoida tarpeeksi nopeasti asuntojen osalta. Argumenttina kuitenkin voidaan pitää sitä, ettei uudenlaisia asuntoja kannata tehdä, ellei sille ole vielä tarvetta eikä markkinaa. Sen hetken markkinan mukaan on järkevää tehdä niitä asuntoja mitkä menevät kaupan. Kuitenkin kun investointipäätöksiä tehdään tämän hetken markkinan ja kysynnän mukaan, tulee rakennukset ja asunnot muutaman vuoden viiveellä valmiiksi markkinoille, joka taas ei välttämättä vastaa enää sen hetkistä kysyntää. Tämä mentaliteetti ja strategia saattaa

koitua monelle toimijalle kalliiksi, kun tehdään päätöksiä hyvässä markkinatilanteessa sillä ajatuksella, että asunnot menevät kaupan, kun ne menevät tälläkin hetkellä. Kuitenkaan todella hyvät markkinat eivät ole kestävä ilmiö ja kysyntä laantuu aikanaan ja asunnot, jotka rakennettiin hintavalle tontille, eivät enää välttämättä käy kaupaksi edes nollakatteella.

Case COVID-19. Koronaviruksen leviäminen maailmanlaajuisesti ja Suomen sisäisesti johti pakotettuun etätyöskentelyyn etäisyysrajoitusten takia, paitsi päivittäistavarakaupoissa ja terveydenhuoltopalveluissa, kuten ruokakaupat ja sairaalat. Etätyöskentely johti kotona työskentelemiseen ja koulussa käymiseen. Vaikka etätyöskentelyn trendi oli jo kasvussa ennen koronapandemiaa, ei siihen asuntorahastot tai rakennuttajat olleet reagoineet juuri paljoo ja monet työntekijät ja opiskelijat joutuivat löytämään tai luomaan etätyöpisteen, minne se oli mitenkään mahdollista. Kaikilla kuitenkin ei sellaista mukavuutta ollut, jossa omasta asunnosta löytyi huone varattuna etätyöskentelylle tai vapaa huone jonka pystyi muuttamaan etätyöskentelypisteeksi. Vaikka kuitenkin yksi etätyöskentelyhuone on asunnossa, perheellisissä kotitalouksissa toinen osapuoli joutuu työskentelemään jossain muualla, kuten olohuoneessa, kun samalla lapset, joiden koulu on jo loppu siltä päivältä, häiritsevät etätyöskentelevää vanhempaa.

Suuren määrän työssäkäyvien vaihdos etätyöskentelyyn kuitenkin pakotti yritykset kehittämään toimivia etätyöskentelyratkaisuja, joka taas auttoi yrityksiä ja työssäkäyviä ymmärtämään etätyöskentelyn mahdollisuuden ja niiden hyödyt. Toisaalta osassa maissa kuten Japanissa, etätyöskentely johti vähentyvään tuottavuuteen, mutta syynä osaksi saattaa olla kokemattomuus etäohjelmistojen käytössä ja epätehokkaat etätyökäytännöt [Stenborg, Huovari, Kiema ja Maliranta, 2020]. Etätyöskentelyn alettua alkoi kysyntä kasvaa asunnoille, joissa on ylimääräinen huone varattuna etätyöskentelylle ja mahdollisti kysynnän nousun kauemmaksi kaupunkien keskustasta, sillä suuremman asunnon rauhallisella asuinalueella saa kauempaa. Kysyntää nosti työskentelyn mahdollisuudet myös kotoa, ja sitä ettei tarvitse matkustaa enää töihin. Tämä vilkastutti asuntokauppaa, mutta kysyntään ei voitu vastata muulla kuin olemassa olevalla asuntokannalla. Markkinaa kuuntelemalla olisi uusi asuntokanta voinut paremmin vastata räjähdysmäistä kysyntää, ja vaikka etätyöskentely huoneita ei olisi suunniteltu uusiin asuinrakennuksiin, oltaisiin kysyntään nopeammalla aikataululla reagoitu, jos sellaisen suunnittelusta olisi kokemusta tai edes puhuttu strategisesti tilanteessa, joissa asiakkaat vaativat

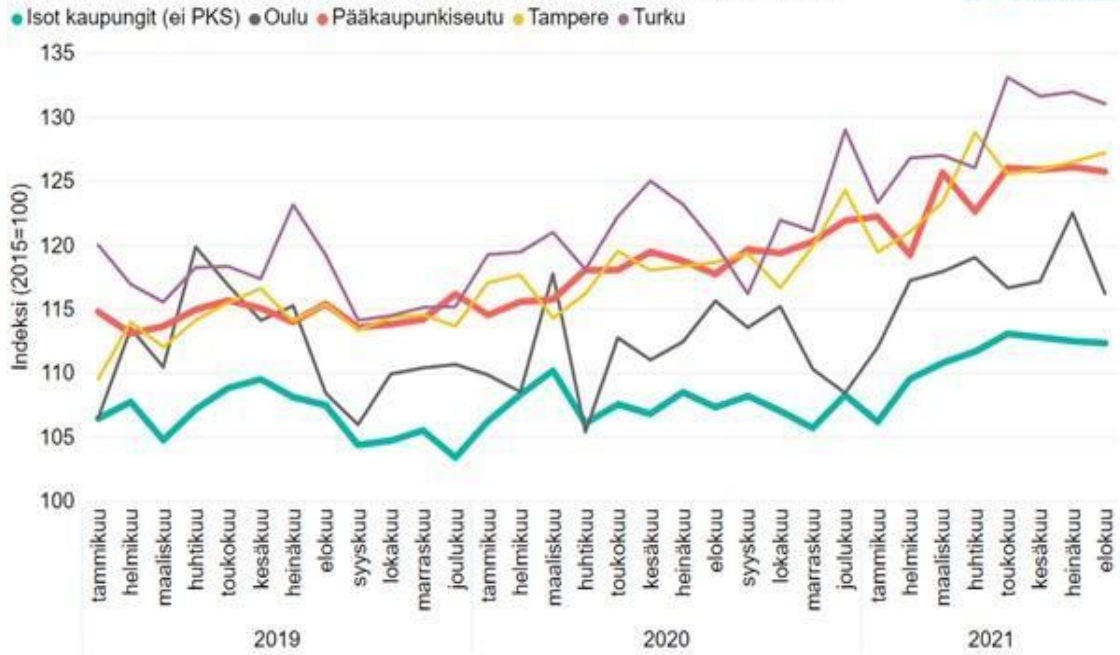
etätyöskentelytiloja. Koronapandemian aikana 2020 ja 2021 asuntokauppa on käynyt vilkkaana, mikä on johtanut asuntojen hintojen nousuun ja keskimääräinen myyntiaika vanhoille omakotitaloasunnoille on vähentynyt suuresti, kuten kuvista 13, 14 ja 15 näkyy. [Stenborg, Huovari, Kiema, Maliranta, Kotilainen & Keskinen, s.98, 2019; Tampereen Kaupunki, 2019; Stenborg et al., 2020: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2021]



Kuva 13. Kaupparamäärä Suomen suurimmissa kaupungeissa tammi-elokuussa
[Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2021]

Asuntojen hinnat 8/2021: vanhat kerrostaloasunnot

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys suurimmissa kaupungeissa (indeksi 2015=100)

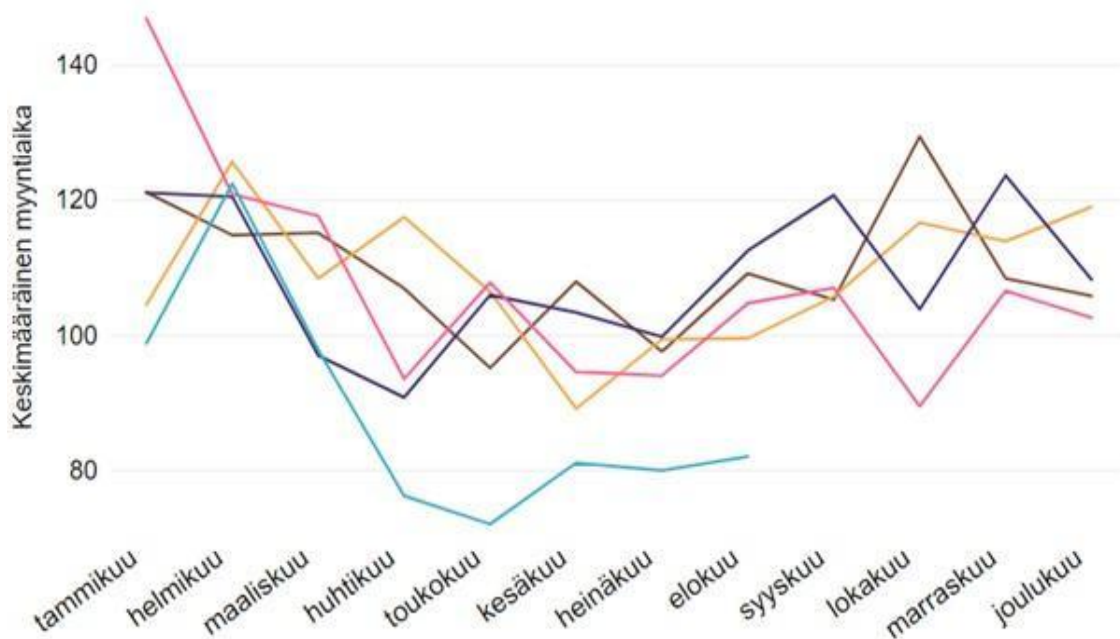


*) Isot kaupungit (ei PKS) = 10 PK-seudun ulkopuolista suurinta kaupunkia.

Kuva 14. Asuntojen hinnat, vanhat kerrostaloasunnot. [Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2021]

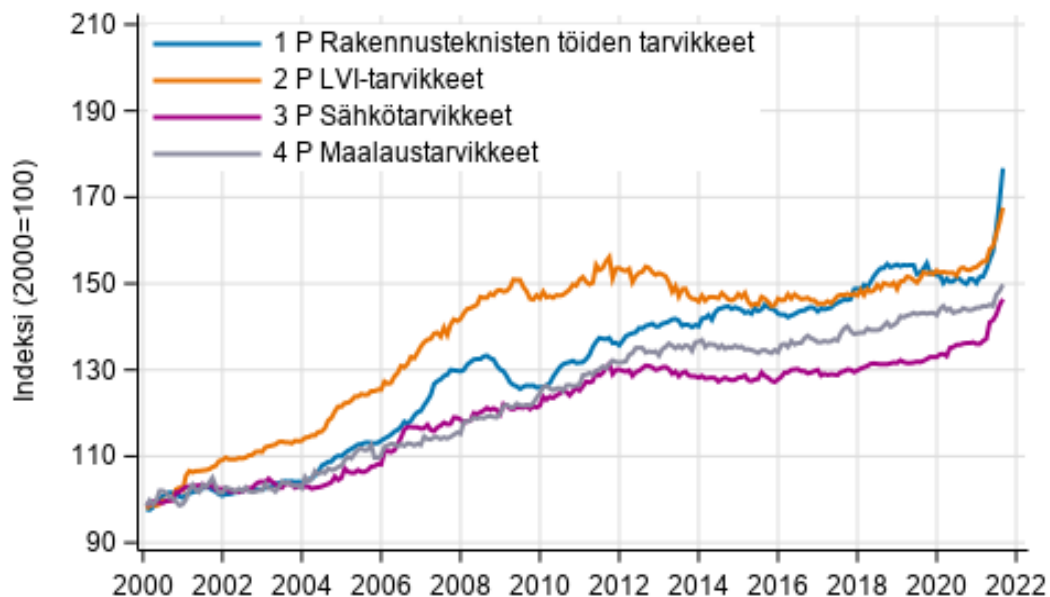
Keskimääräinen myyntiaika vanhoille omakotitaloasunnoille pk-seudulla

Year ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020 ● 2021



Kuva 15. Keskimääräinen myyntiaika vanhoille omakotitaloasunnoille pk-seudulla [Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2021]

Hyvän markkinan aikana samalla kun rakennusmateriaalien, kuten puun ja teräksen hinnat, ovat nousseet suuresti, joka tuo kustannuspainetta ja kustannuksien nousua rakennuksissa ja johtaa sinä hetkenä tehtäviin investointipäätöksiin markkinan mukaan. Tätä aikaa voi peilata vuosien 1989-1993 tilanteeseen, jolloin asunnot menivät kaupaksi, rakennusmateriaalien hinnat lähtivät nousemaan, rahaa sai helposti ja löyhin perustein ja samalla nostettiin rakennuskantaa kysynnän vähetessä. Asuntojen hintojen taantumana aiheutti Suomen markan arvon devalvointiin, ja samanaikainen Neuvostoliiton hajoamisesta aiheutuneen viennin ja kaupan katoaminen. Mikä aiheuttaa nykyisen tilanteen taantumana rakennusalalle, on epävarmaa, mutta riskit ovat kuitenkin silti samat. Tietostrategian systemaattisella käytöllä löytyy merkkejä piilevistä riskeistä ja markkinan ylikuumenemisestä. Uusien tulolähteiden löytäminen on ratkaisevassa asemassa liiketoiminnan menestymisen kannalta tulevaisuudessa, varsinkin kun markkina käy näin kuumana ja kun asuntorahastojen digitalisaatio ei ole parhaimmalla tasolla verrattuna muihin aloihin ja joka on välttämätön osa digitaalisessa muutoksessa kun tietostrategia otetaan käyttöön. [Hellman, 2010]



Kuva 16. Rakennusmateriaalien hintojen nousu. [Tilastokeskus, 2021d]

Digitaalinen muutos, kuten mikä tahansa muu liiketoiminnan muutos, vaikuttaa yrityksen organisaatorakenteen toimintaan. Digitaalisen muutoksen viitekehyksen rakenteellinen ulottuvuus on tärkeää tietää kuka vastaa muutostyöstä. Johdon on päätettävä myös, pitäisikö uusia digitaalisesti otettuja toimintoja sisällyttää olemassa oleviin rakenteisiin

tai sijaitsevatko ne itsenäisissä yksiköissä, jotka ovat erillään yrityksen ydinliiketoiminnasta. Yrityksen on myös hankittava erikoisosaamista tai uutta osaamista, joko työntekijöiden kouluttamisella, palkkaamalla lisää työntekijöitä, yritysoston kautta tai hankkimalla palvelu, joka hoitaa asiat yrityksen puolesta. Lopuksi yrityksen johdon on pohdittava, millaisia operatiivisia muutoksia on odotettavissa kun he tutkivat ja hyödyntävät digitaalista teknologiaa. Tärkeintä kuitenkin on ylimmän johdon tuki ja tarvittavien ihmisten sitoutumista strategian muutokseen. [Galliers et al., 2020]

Asuntorahastoissa tuotetta ei voida muuttaa digitaaliseksi, mutta uutta rakennusta suunniteltaessa pitäisi ottaa huomioon tulevan asiakaskunnan tarpeet. Ellei ole mahdollista tai nykyisen strategian mukaan luodaan vain tietynlaisia asuntoja, uuden tulonlähteen tuominen on tarpeen. Uusi tulonlähde voi olla palveluiden tuomista asumisen ympärille, joka helpottaa asiakkaiden ulos ja sisään muutossa, kuten myös ylipäättänsä asumisessa. Ongelmana syntyy oikean palveluiden valitseminen kuluttajille, joita kuluttaja on valmis käyttämään ja mistä saadaan aiheesta luotettavaa tietoa ja informaatiota. Tietostrategian implementoiminen mahdollistaa tiedon, ideoiden, ja innovaatioiden luontia joukkoistamisen ja kollektiivisen kokemuksen jakamisella asuntorahaston toimintatapaan tai strategiaan, kuten luomalla uudenlaisia yhteistyökumppaneita. Samankaltaista uuden markkinan luonnissa eri toimijoilla voidaan tietostrategian avulla huomata olevan erittäin tuotteliasta luoda kumppanuussuhde, jolloin molempien toimijoiden vahvuuksia ja strategista lähestymistapaa voidaan hyödyntää. Uuden markkinan luonnissa on myös hyvä olla kattava käsitys sen mahdollisuuksista, kuten myös se vaatii paljon resursseja ja työvoimaa, mikä voi monessa tapauksessa olla liikaa yhdelle toimijalle.

Aikaisemmissa kaavioissa 13, 14, 15 ja 16 nähdään, mihin tarkoitukseen käytetään dataa ja mitä sillä yritetään kuvailla eli mennyttä. Vaikka menneen tapahtumia on hyvä peilata tulevaisuuteen ja analysoida, miksi juuri niin on käynyt, kuten markkinoilla vallitsevan hintatason, pääosa resursseista kuuluisi viedä tulevaisuuteen ja mitä tämän hetken datasta voidaan nähdä sekä mihin markkinat vievät seuraavaksi. Liiketoiminta kuitenkin painottuu oletukseen, että liiketoiminta kasvaa tai edes jatkuu tulevina vuosina. Liiketoiminnan strategiaa joudutaan kehittämään jatkuvasti tulevaisuudelle sopivaksi, kuten työntekijöiden palkkaaminen siinä oletuksessa, että yritys kasvaa ja työntekijöiden määrä nähdään riittävän tulevaisuuden liikevaihtoon nähden.

3.2 Tekoälypohjaiset rahastomallit

Tekoäly tai lyhennettynä AI on digitaalisen tietokoneen tai tietokoneohjatun robotin tai ohjelman kyky suorittaa tehtäviä, jotka tavallisesti liitetään älyllisiin olentoihin. Termiä käytetään usein hankkeissa, joissa kehitetään järjestelmiä, joissa on ihmiselle ominaisia älyllisiä prosesseja, kuten kykyä järkeillä, löytää merkitys, yleistää tai oppia menneistä kokemuksista [Copenland, 2021].

Rahastonhoitajat ovat historiallisesti käyttäneet perinteisiä portfoliostrategioita portfolion kasvattamisen päätöksenteossa kuten, Markowitz portfolioteoriaa. Harry Markowitz kehitti kaavan, joka antaa sijoittajille mahdollisuuden vaihtaa riskinsietokykyä ja palkkio-odotuksia matemaattisesti, josta syntyisi teoriassa ideaalinen portfolio [Markowitz, 1952].

Kuitenkin kun maailma on alkanut siirtyä automaation puolelle, syntyy kysymys voiko rahastot ja rahastonhoitajat hyötyä tekoälyn käytöstä täysin. Tekoäly ei vain ainoastaan pysty parantumaan tehtävässä toimenpiteessä, mutta se voi korvata monia tehtäviä ja toimintoja, jotka tehdään usein ihmisten toimesta [Deloitte, 2017]. Kuten tutkimuksessa, ”The adoption of Artificial Intelligence in Swedish Funds” [Do & Larsson, 2020], selviää rahastot, joita manageroidaan joko osin tai täysin tekoälyn avulla, tuottivat korkeampaa tuottoa vuonna 2020 vertailuindeksiin verrattuna. Kun rahastojen riskit otettiin huomioon Sharpe suhdeluvun avulla, vain puolet saivat positiivisen, mutta pienen Sharpe suhdeluvun. Kuten osa Do & Larsson [2020] tutkimuksessa haastateltavia henkilöitä ja yrityksiä, jotka käyttivät tekoälyä liiketoiminnassa, näkivät tekoälyn tuovan hyötyä, kun käsitellään suuria datamääriä strukturoidulla tavalla. Kuitenkin haastateltavien mielestä tekoälyn käytössä on vielä tutkimattomia tekniikoita ja käyttötapoja, jolloin löydetään uusia tapoja hyödyntää tekoälyä.

Pohjoismaiden asuntomarkkinat ovat hyvin samankaltaisia kulttuurillisesti, toimintatapasesti ja maantieteellisesti, kun seurataan asuntokauppojen määriä ja hinnan nousua [Ahoniemi ja Putkuri, 2021]. Kun nähdään yhdessä pohjoismaassa käytettävän tekoälyä rahastotoiminnassa toimivasti, on mahdollisuus soveltaa toimintatapaa myös asuntorahastomarkkinoille pohjoismaissa, kuten myös Suomen markkinoille. Tekoälyn käyttöä kiinteistönvälityksessä ja asuntosijoittamisessa on tutkittu monilta osin, kuten Conway [2018] tutkimus Artificial intelligence and machine learning: Current application in real estate. Conway [2018] tutki miten teknologian tekoälyn ja koneoppiminen muuttaa

sijoitetun pääoman tuottoa ja voiko se parantaa työn tuottavuutta ja säästää aikaa ja rahaa. Tekoälyn ja koneoppimisen avulla kiinteistösijoittajat ja teknologia-asiantuntijat voivat parantaa kiinteistöliiketoimintaa tekemällä parempia ja järkevämpiä päätöksiä, työnkulun tehostamiseksi ja vähentämällä riskiä datan avulla. Tekoälyn perimmäinen tavoite on pystyä suorittamaan lukuisia automatisoituja tehtäviä, tarjota suosituksia ja oppia ilman ihmisen väliintuloa. Tämä on Conwayn [2018] mukaan vielä pitkän matkan päässä ja näkee kasvun varaa kuitenkin paljon kiinteistö- ja asuntosektorilla nykyisellä teknologialla.

Kuten aikaisemmin mainituissa tutkimuksissa todetaan, että tekoälyn käytössä ilmenee epäjohtonmukaisia päätelmiä, jotka voivat johtaa huonoihin sijoitusvalintoihin. Markkinoilla voi kuitenkin olla ikuisesti inhimillinen elementti riippumatta siitä, kuinka pitkälle teknologia kehittyy, kuten Conwayn [2018] tutkimuksessa ilmaistaan algoritmien toimivan parhaiten, kun jätetään algoritmin paikka, jossa on inhimillinen tekijä läsnä.

4 Markkinakatsaus kiinteistösijoittamiseen ja rakentamiseen

Tässä luvussa avataan asuntorahastotoimijoita Suomen markkinoilla, kuinka monta toimijaa Suomessa on ja miten se on kehittynyt, kuten mitä suuria ostoja on tapahtunut. Seuraavaksi käydään läpi uudisrakentamisen ja vuokra-asuntojen markkinat, kuten myös mitä muutoksia on odotettavissa tulevaisuudessa. Lopuksi puhutaan kiinteistörahasto toiminnan vastuullisuudesta ja mitä muutoksia on sen osalta tulossa, kuten myös muut tuottoisat mahdollisuudet kiinteistösijoitus sektorilla osana mahdollista portfoliota. Tiedot asuntorahastoista on kerätty julkisista lähteistä.

4.1 Asuntorahastotoimijat Suomen markkinoilla

Toimitilakiinteistöt	Asuntokiinteistöt	Yhteiskuntakiinteistöt	Tontit
Aktia Affärsfastigheter	OP-Vuokratuotto*	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Ålandsbanken Tomtfond
eQ Liikekiinteistöt	FIM Asuntotuotto	OP-Palvelukiinteistöt	S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto
Evli Vuokratuotto	Ålandsbanken Bostadsfond	Titanium Hoivakiinteistö	
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt*	Titanium Asunto		
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt			
UB Suomi Kiinteistöt			
Elite Alfred Berg Vuokratuotto*			
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto			
Trevian Suomi Kiinteistöt I			
CapMan Nordic Property Income Fund			
Taaleri Kiinteistöt*			

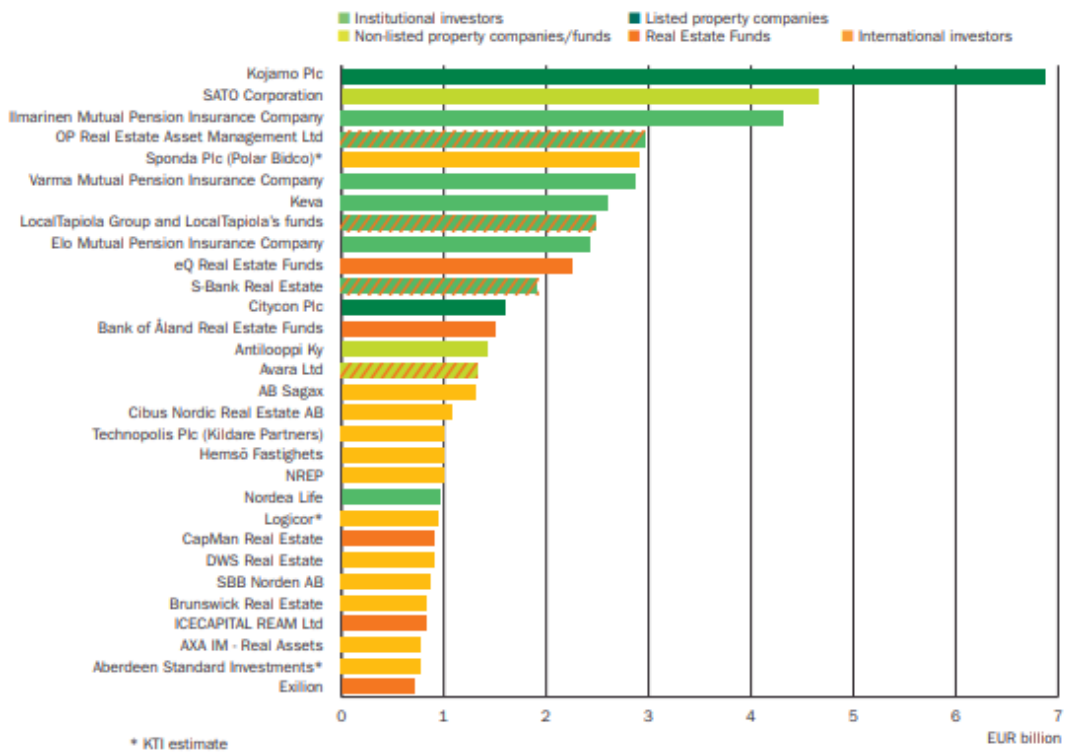
Taulukko 1. Kiinteistöihin sijoittavat erikoisrahastot Suomessa 2021 [KTI, 2021a]

Vuonna 2020 suomalainen ammattimainen kiinteistöinvestoinnin markkina oli 82.7 miljardia euroa, joka kasvoi vuodesta 2019 noin 7%. KTI-raportin [2021a] mukaan ulkomaisten sijoittajien määrä Suomen markkinoilla vain kasvaa ja pitää noin 33% osuuden kokonaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta, joka verrattuna vuoteen 2019 on noussut noin yhden prosentin. Luvun 2.3 kuvassa 5 nähdään, kuinka kansainväliset sijoittajat ovat yleistyneen Suomen markkinoilla. Vuodesta 2011 heidän investointiensä määrä on kolminkertaistunut. Selvityksen mukaan Suomessa toimii 20 suomalaista erikoisrahastoa, joiden osuus markkinasta oli 8.4 miljardia euroa. Tästä markkinasta asuntokiinteistöjen osuus oli 35%, joka oli erikoissijoitusrahastojen suosituin

kiinteistösektori [Taulukko 1]. Seuraavana suosituin kiinteistösektori oli yhteiskuntakiinteistöt. Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittaminen on kasvanut nopeasti viime vuosina. Syynä voi olla varautuminen ikääntyvään väestöön ja heidän kasvavaan maksukykyynsä yksityiseen asumispalveluun ja terveydenhuoltoon. Maantieteellinen jakauma erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoituksissa oli 56% pääkaupunkiseudulla, 29% muut suuret kaupungit (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti) ja loput muualla. Ammattimaiset kiinteistösijoittajat keskittyvät KTI-raportin [2021a] mukaan suuriin kaupunkeihin, sillä likviditeetti kiinteistömarkkinoilla on korkeampi, kuten myös sijoitusvaihtoehtojen määrä. [KTI, 2021b]

INVESTOR	NUMBER OF RENTAL APARTMENTS IN FINLAND (ca.)
Round Hill Capital	4,900
NREP	4,000
Starwood Capital Group	2,200
Bayerische Versorgungskammer (BVK)	2,100
Fund managed by Morgan Stanley Real Estate Investing	2,000
Funds managed by AXA IM	1,500
AREIM	900
Aberdeen Standard Pan-European Residential Property	800
M&G European Property Fund	600
DWS	500
Catella Wohnen Europa	400
Fund Managed by Barings Real Estate Advisers	300

Taulukko 2. Suurimmat kansainväliset asuntosijoittajat. [KTI, 2021b]



Kuva 17. Suomen 30 suurinta kiinteistösijoittajaa. [KTI, 2021b]

Rakennuskyselyssä Lättilän [2021a] artikkelissa eläkeyhtiöiden yhteenlasketut investoinnit ovat noin 600 miljoonaa euroa vuoden 2021 loppuun mennessä. Vuonna 2020 kyseinen luku oli 325 miljoonaa euroa. Eläkeyhtiö Varman osuus on noin 300 miljoonaa, Ilmarisen 108 miljoonaa euroa, Elon 100 miljoonaa, Kevan 40-50 miljoonaa ja Veritaksen 48 miljoonaa euroa. Artikkelissa nostetaan esille kuumana käyvien markkinoiden vaikeuttaneen asuntojen ja kiinteistöjen oston järkevillä hinnoilla, mistä seuraa kilpailua, kuka saa edullisemmin vierasta pääomaa vivuttamalla oman pääoman tuottoa. Lättilän [2021a] artikkelissa kerrotaan vuonna 2015 voimaan tullut määräaikainen laki, joka mahdollistaa vuokra-asuntokiinteistöjen rakennuttamisen enintään 50 % velkavivulla. Kyseinen laki on voimassa vuoteen 2022 saakka, joka ajaa asuntosijoituksien voitot alemmaksi. Kuten artikkelissa kerrotaan, asuntojen nettotuottojen olevan maltillisia tällä hetkellä, noin 3-4%, joten voidaan velkavivua käyttämällä saada se prosentilla tai kahdella ylöspäin. Samaan aikaan eläkeyhtiöt hakevat 4-4,5% reaalityttöä ja vuoden 2022 jälkeen, kun määräaikainen laki poistuu, on eläkeyhtiöiden uskottava arvonmuutoksen tuomaan tuottoon, jotta päästään haluttuun reaalityttöön.

Markkinoilla on tapahtunut suuria ostoja, kuten Avaran rahasto osti 400 asunnon kokonaisuuden S-pankin konsernilta kuuluvalta rahastolta. Kyseiseen rahastoon on rakenteilla vielä noin 600 asuntoa ja hakevat pääomaa 500 miljoonan euron suuruista salkkua varten. Kortelaisen [2021a] artikkelissa selviää myös paljon kiinnostusta ulkomaisilta sijoittajilta, kun rahasto on hyväksyttänyt mukaan jo saksalaisia sijoittajia. Ulkomaiset sijoittajat tutkivat mahdollisuuksia Suomesta, mutta Kortelaisen [2021a] artikkelissa kerrotaan, ettei Suomeen ole helppoa tulla ja siksi apuna käytetään Avaran kaltaisia paikallisia toimijoita.

Y-Säätiö sen sijaan osti Nuorisosäätiöltä 595 asuntoa, jotka pysyvät jatkossa alle 30-vuotialle tarkoitettuina nuorisoasuntoina, kuten ennen ostotapahtumaa. Kiinteistöt sijaitsevat pääosin Uudellamaalla, mutta kohteita on myös Lahdessa, Hollolassa, Orimattilassa ja Lappeenrannassa. [Rakennuslehti, 2021b]

4.2 Uudisrakentaminen ja vuokra-asunnot

Uusia investointeja kiinteistöihin tehdään paljon ja sitä mukaan myös rakennetaan lisää uudisrakennuksia. Kerrostaloasuntoja vuonna 2020 rakennettiin 30 700, joista vapaarahoitteisia asuntoja oli 21 700 ja ARA-asuntoja 9 000. Vuonna 2021 kerrostaloasuntoja uskotaan rakennettavan 26 300 ja vuonna 2022 23 300. Vapaarahoitteisten osuus vuonna 2021 on 17 300 ja ARA-asuntojen osuus 9 000. Vuonna 2022 lukujen uskotaan olevan vapaarahoitteisissa 15 300 ja ARA-asuntoja 8 000. [Rakennusteollisuus, 2021a, Rakennusteollisuus, 2021c]

Kortelaisen [2021c] artikkeli kertoo kerrostaloasuntojen aloitusten kasvaneen 32% korkeammalle kuin 2010-luvulla. Omaan käyttöön on ostettu vuoden 2021 aikana ennätysmääräisesti, kun taas pieniä asuntoja ei juuri rakenneta. Kortelaisen [2021c] artikkelissa kerrotaan uusien asuntojen kauppaa kiihdyttävän isot taloyhtiölainat, tonttirahastot ja sijoittajien veroedut. Vanhojen asuntojen hintaa nähdään laskevan suuret korjausvelat.

Valtaosa kerrostaloaloitusten tuotannosta päättyy vuokra-asunnoiksi kokonaisina sijoittajille tai Ara-vuokra-asunnoiksi, selviää Tilastokeskuksen luvuista Kortelaisen [2021e] artikkelissa. Artikkelissa kerrotaan myös, että vain 37,9 % kaikista kerrostaloaloituksista päättyy kuluttajamyyntiin. Uusista asunnoista on kuitenkin pulaa, kertoo Kortelainen [2021d] artikkelissa ja, että myymättömiä valmiita asuntoja oli noin 234 kappaletta toukokuussa 2021. Pääkaupunkiseudun myynnissä olevien asuntojen

myyntiajat ovat myös ennätysellisen alhaiset, joissa Helsingin myyntiaika on keskimäärin alle 5 kuukautta ja Espoossa noin 5 kuukautta. Kuten Vuorenmäki [2021] artikkelissaan toteaa, Suomen asuntomarkkinat ovat kuumimmat kymmeneen vuoteen.

Vuokra-asuntojen kysyntä on hiljentynyt, vaikka tarjonta kasvaa edelleen voimakkaasti, mutta syynä pidetään Koskisen [2021] artikkelissa koronapandemian aiheuttamaa etäopiskelua ja etätyöskentelyä, joka on vähentänyt muuttoliikettä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Artikkelissa haastateltavat ovat reagoineet muutokseen nopeasti joko hinnan alentamisella tai tarjoamalla muita palveluita, kuten personal trainereita, yhteiskäyttöautoja, koiravahteja, laajakaistayhteyksiä sekä maaleja, jotta asukas voi muokata asuntoa mieleiseksensä.

Tammisen [2021b] artikkelissa kerrotaan kaksioiden vuokraamisen vaikeudesta koronapandemian takia, mutta kolmiot ovat alkaneet tulla suosituksi. Artikkelissa puhutaan etätyön lisääntymistä ja sitä, kuinka IT-alalla työsopimuksissa saadaan etätyöetuja, joilla voidaan noin 10 000- 15 000 euron edestä käyttää asunnon sisustamiseen etätyöhön sopivaksi. Tämä trendi saattaa aiheuttaa vielä suurempaa kysyntää kolmioille, joissa ylimääräinen makuuhuone muutetaan etätyöskentelypisteeksi.

Tällä hetkellä lähes miljoona suomalaista asuu yksityisissä vuokra-asunnossa, kertoo Rakennusteollisuuden artikkeli [2021b], kun taas valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu entistä harvempi. Artikkelissa ilmaistaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistaneen asuntopulaa kasvukeskuksissa ja kerrostalojen uudistuotannosta, sillä 70-90 % on vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lisääntyminen on mahdollistanut kaupunkien kasvua, työvoiman liikkuvuutta ja nuorten itsenäistymistä verrokkimaihin verrattuna. Opiskelija-asuntojen lisääntymisen vaikutuksena on ollut tukipolitiikan muuttuminen, sillä hankkeisiin myönnetään 15 % investointiavustus. Koskisen [2021] artikkelissa ilmaistaan asumistukien merkityksen olevan riski sijoittajille, jos asumistukijärjestelmään joudutaan tekemään leikkauksia, mutta artikkelissa haastateltavien tiedon mukaan leikkauksia ei ole tulossa. [Kortelainen, 2021f]

Taipaleen [2021] artikkelissa RAKLI ja Kiinteistöliiton selvityksen mukaan kaavamääräykset muodostavat jo kolmanneksen kaikista rakentamisen kokonaiskustannuksista. Syynä pidetään autopaikka-, yhteis-, liiketila- ja pyöräpaikkavaatimuksia. Rakennusmateriaalien ja tarjoushintojen nousua on sen lisäksi

jatkossa vielä pitkään, uskoo Mölsä [2021] artikkelissaan. Tarjoushintojen nousun taustalla uskotaan olevan asuntorakentamisen noususuhdanteen jatkuminen. Vaikka hintojen ja kustannusten nousua nähtiin paljon, talorakennus oli silti kasvussa kesäkuussa 2021 [2021b], mutta elokuussa 2021 Pennasen [2021b] artikkelissa kerrotaan rakennushankkeiden peruuntuneen rakennusmateriaalien kustannusten nousun vuoksi.

Samalla kohtuuhintaisia asuntoja ei näytä olevan riittävästi kertoo yksi haastateltava Korteilaisen [2021g] artikkelissa. Huolestuttavana asiana nähtiin myös ulkomaisten sijoittajien lisääntyminen ja suomalaisten hyväuskoisuus, kun he laajentavat enemmän. Kuten taulukosta 2 nähdään, suurimman kansainvälisen kiinteistöihin sijoittavan yrityksen asuntoarsenaalia seuraavat muut perässä ja hinnat voivat sitäkin enemmän kasvaa aggressiivisen lähestymisen seurauksena Suomen markkinoille. Kuitenkin mitä kuvasta 17, nähdään, kansainvälinen omistus kiinteistöissä ei ole verrattavissa suomalaisten kiinteistösijoittajien kiinteistöosuuksiin markkinoilla pois lukien Sponda.

Tammisen [2021a] artikkelissa kerrotaan koronapandemian ja markkinariskien tuovan stressitestiä yhä yleistyneelle yksityis- asuntosijoittajille, joihin Suomessa kuuluu noin 235 000 henkilöä. Artikkelissa haastateltava Juhana Brotherus uskoo suurimman osan asuntosijoittajista selviävän, mutta asuntomarkkinoiden isoimmat tuotot ovat ehditty jo tekemään.

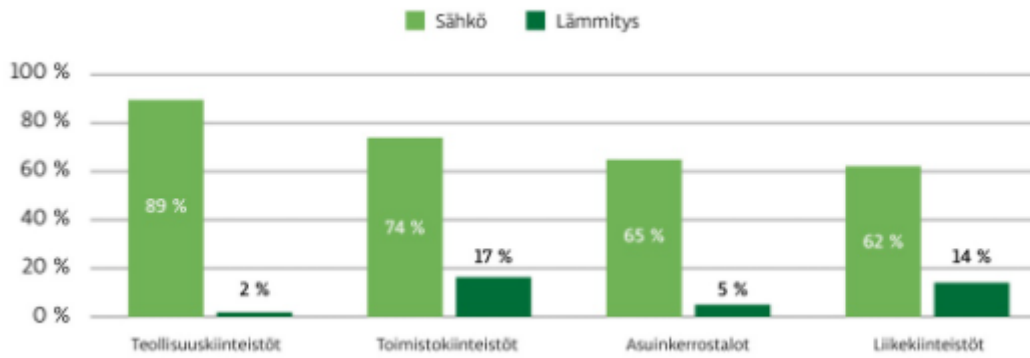
Valtiovarainministeriö samalla valmistelee lakimuutosta, jolla on tarkoitus rajoittaa yksityishenkilöiden ja kotitalouksien liiallista velkaantumiskehitystä. Koposen [2021a] artikkeli kertoo, kuinka Valtiovarainministeriön mukaan kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut asuntolainoista epäsuorasti taloyhtiönlainoihin. Sitä, kuinka lakimuutos vaikuttaa yksityishenkilöiden kykyyn sijoittaa suoraan vuokra-asuntoihin, ei vielä tiedetä, mutta varmasti aiheuttaa suuremman kynnyksen astua mukaan asuntosijoittamiseen kuin ennen. Koposen [2021b] artikkelissa sen sijaan puhutaan lakimuutoksen kohdistuvan sijoittajien verokohteluun, jossa vastike ei olisi enää vähennyskelpoinen tai niin paljoa mitä ennen. Huoli artikkelissa kohdistuu sijoittajien kiinnostuksen väheneminen asuntoihin, jolloin joitakin kiinteistöjä ja rakennuskohteita jäisi rakentamatta. Korjauslainat kuitenkin jätettäisiin pois uudistuksen ulkopuolelle siinä uskossa, ettei tarpeellisia ja välttämättömiä korjaushankkeita laiminlyötäisi olemassa olevalle asuntokannalle.[Koponen, 2021c]

Kempaksen [2021b] artikkelissa ilmaistaan kaupungistumisen trendin loppuviimein olevan asentosijoittamisen puolella, hinnoista huolimatta. Kaupunkiin muuttaessa kaikilla ei ole varaa hankkia omaa asuntoa eikä kaikki välttämättä halua edes omistaa asuntoa, joka luo tarvetta vuokra-asunnoille. Artikkelissa kuitenkin painotetaan sitä todellisuutta, että Suomessa on kaksi vastakkaista ilmiötä riskeinä samaan aikaan. Kasvukeskuksissa tarjonta kasvaa aikaisempien rakennushankkeiden valmistumisen seurauksena ja muuttotappioalueilla kysyntä hiipuu. Tähän on keskityttävä varsinkin kuumen markkinan aikana.

4.3 Vastullinen kiinteistösijoittaminen

Koronapandemia vahvisti sitä, että kiinteistöt ovat suosittuja kohteita sijoittajien parissa. Kiinteistöt ovat turvallisina ja riskittöminä sijoituskohteita, mutta eivät ole kokonaan immuuneja hintamuutoksille. Koronapandemia myös nosti esille vastuullisuuden asentosijoittamisessa vuokrahelpotuksien ja vuokranmaksusiirtojen avulla.

KTI-markkinaraportissa [2021c] koronapandemia on korostanut taloudellisen ja sosiaalisen vastuun näkökulmia kiinteistösijoittamisessa. Markkinaraportissa selviää aikaisempaa useammalla toimijalla jo tavoitteet ja aikataulut kiinteistöjen päästövähennyksille, joilla varaudutaan mahdollisiin muutoksiin lainsäädännössä ympäristönkuormituksen vähentämisessä. Kojamo kertoo aikovansa nollata kiinteistöjen käyttöajan päästöt vuoteen 2030 mennessä, kun taas NREP aikoo käyttää kaikissa kohteissaan vain uusiutuvaa sähköä vuoteen 2025 mennessä. Elinkaaripäästöjä ei tällä hetkellä säännellä ja ympäristöministeriö haluaa ohjaavan lainsäädännöllä hiilijalanjälkeä kiinteistöissä vuoteen 2025 mennessä. Kuvassa 18, on kyselyn tulos kiinteistötoimijoista, miten paljon he käyttävät kiinteistösektoreittain vihreää energiaa sähkön kulutuksessa ja lämmityksissä. Kuvassa 19 on sen sijaan, miten paljon tehdään töitä energiatehokkuuden parantamiseksi. [Kempas, 2021a; KTI, 2021c]



Kuva 18. Vihreän energian käyttö kiinteistösektoreittain [KTI, 2021c]

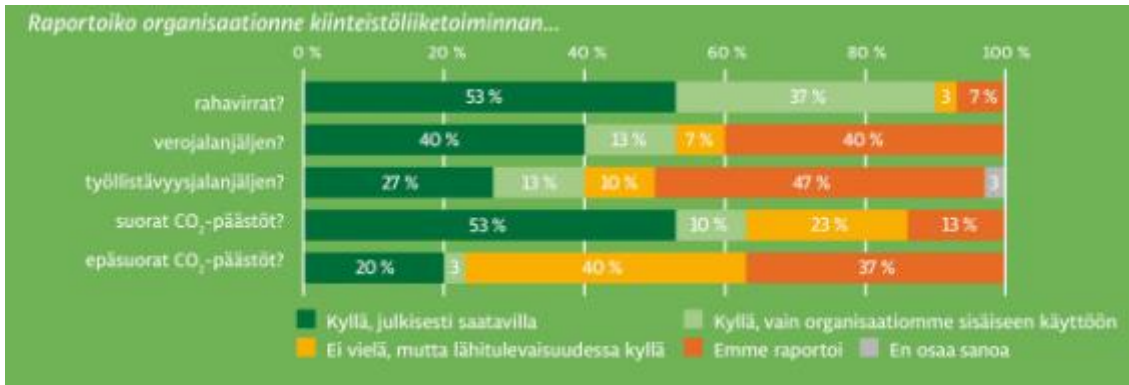
Teettekö aktiivista yhteistyötä sidosryhmien kanssa energiatehokkuuden parantamiseksi? Onko organisaationne osallistanut sidosryhmiä mukaan energiatehokkuustoimenpiteisiin?



Kuva 19. Yhteistyö sidosryhmien kanssa energiatehokkuuden parantamiseksi kiinteistöliiketoiminnassa [KTI, 2021c]

Kestävän rahoituksen taksonomian on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2022 alussa ja sen tarkoituksena on auttaa määrittelemään, miten suuri osa yrityksen liiketoiminnasta on kestävä. Taksonomian tavoitteena on ehkäistä viherpesua ja edistää kestävyteen liittyvien tavoitteiden saamista rahoitusmarkkinoilta kerrotaan KTI-markkinaraportissa [2021c]. Se siis tarkoittaa sitä, mitä kestävämpi investointikohde on, sitä edullisemmin ja helpommin yritys saa rahoitusta. [KTI, 2021c]

Samalla on tulossa uudistus, joka velvoittaa pankit ja rahoituslaitokset julkaisemaan tietoja lainojen ja sijoitusten kestävydestä, kuten kuvassa 20 näkyy kiinteistötoimijoiden tämän hetkinen toiminta raportoinnista. [KTI, 2021c]



Kuva 20. Kiinteistöliiketoiminnan raportointi [KTI, 2021c]

Aatsalon artikkelissa [2021b] ilmeni myös puhutuksi aiheeksi, miten datan ja tiedon lisääntyminen tulee vaikuttamaan markkinoilla ja miten sitä voidaan hyväksikäyttää. Datan avulla voidaan edesauttaa päästövähennystä energiatehokkuuden parantamisessa, kun prosessoidaan dataa ja selvitetään tapoja parantaa toimintaa.

4.4 Muut kiinteistösijoituksen mahdolliset kohteet

Kun puhutaan erikoisrahastoista, jotka sijoittavat kiinteistöihin, on yleistä, ettei markkinoilta löydy kovin eroavaista jakaumaa kiinteistötyypeittäin tai jopa edes pienempiin markkinoihin. Hoivakiinteistöt ovat yleistyneet kuten KTI-raportissa [2021b] kerrotaan, mutta näin ei aina ollut, eikä hoivakiinteistöjä pidetty suurena ja tuottavana markkinana. Ikääntyvästä väestöstä ja taakasta, miten se tulee rasittamaan valtion eläkerahastoa ja kuinka ikääntyvillä ihmisillä on enemmän ja enemmän maksukykyä rahoittamaan oman hoiva-asumispalvelunsa, syntyy hoivakiinteistöjen rakentamiselle ja niihin sijoittamiselle suuret markkinat.

Kiinteistöjä pidetään vähäisen riskin sijoituksina, jotka pärjäävät hyvin markkinatilanteesta riippuen, mutta Terhemaa [2021] artikkelissaan korostaa, että koronapandemia näytti, että rahastomuotoiset kiinteistösijoitukset eivät ole turvassa arvonheilahduksilta. Artikkelissa kerrotaan koronapandemian aikana parhaiten ja tasaisempia tuottoja saatavan hoivakiinteistöistä. Kiinnostusta sijoittajilta tuli niin paljon, että Titanium Hoivakiinteistöt-erikoissijoitusrahasto joutui sulkemaan merkinnöiltä (eli uusilta sijoittajilta) vuoden 2021 huhtikuusta elokuuhun, kuten myös samoin eQ:n Yhteiskuntakiinteistö vähäksi aikaa. Hoivatalojen aloitukset ovat kuitenkin olleet

vähäisiä sote-uudistuksen ennustamattomuudesta ja hankintarajoituslaista johtuen, kerrotaan Lättilän [2021c] artikkelissa.

Hotellihuoneet, AirBnb, kalustetut lyhyt vuokra-asunnot ja loma-osakkeet ovat tulkittu markkinoilla hotellille suorana kilpailuna. Hotelli- ja lyhytvuokraus-liiketoimintaan liittyy paljon kuluja, kuten jokaisen päiväinen siivois tai lyhytvuokraajan asunnon luovutus omistajalle jälkisiivous, asuntojen managerointi, vakuutukset, liinavaatteet, WC-tarvikkeet ja muut asunnon tai huoneen ylläpidolliset kustannukset. Piilevät kulut kuitenkin vaihtelevat hotellien, AirBnb:n, lyhytvuokrausasuntojen ja lomaosakkeiden kanssa.

KTI-markkinakatsauksen [2021b] mukaan taulukossa 3 Helsingin kantakaupunkiin on valmistumassa 13 hotellikohdetta vuosina 2020-2023.

Hotel	Number of rooms	Investor(s)	Completion
Original Sokos Hotel Tripla	430	Exillion Pasilan Asemahotelli Ky	2020/Q1
Hotel U14	117	Barings Real Estate Advisers	2020/Q1
Valo Hotel/Work	422	SSA Kodit Oy	2020/Q3
The Folks Hotel	147	OP-Palvelukiinteistöt	2020/Q3
Scandic Grand Central Helsinki	491	Exillion Asemahotellit Ky	2021/Q1
Art Hotel	173	Terrieri Kiinteistöt Ky (managed by Fennia)	2021/Q2
Maestro hotel	232	Rakennusmestarien Säätiö	2021/Q4
Music Tower	100	Aberdeen Standard Investments, Allon Group	2022/Q2
Scandic Avenue	350	Varma Mutual Pension Insurance Company	2022/Q3
Grand Hansa Hotel	224	Yiva	2022/Q4
Mariankatu 23	142	Samla Capital	2022-2023
Citybox Hotel	178	Yiva	2023
Vuorikatu 24	200	Taaleri Tonttirahasto II Ky, Jatke Oy	n/a

Taulukko 3. Helsinkiin rakennettavat Hotellit. [KTI, 2021b]

Vaikka hotelleja rakennetaan paljon, ei tämän hetken markkinatilanne näytä kovinkaan hyvältä. Käyttöaste saattaa vaihdella 20 – 90 % välillä, kun samaan aikaan työntekijöitä tarvitaan lisää. Ongelmana on ollut koronapandemian aiheuttamat rajoitteet, jotka ovat pakottaneet hotellialan työntekijöitä vapaalle tai on jouduttu irtisanomaan työntekijöitä. Pennasen artikkelissa [2021a] haastateltava hotellialan yrittäjä kertoo noin 10-15% työntekijöistä hävinneen palkkalistoilta. [Pennanen, 2021a]

Lyhytaikaiseen kalustettuun ja kalustamattomaan vuokrauskäyttöön tarkoitettuja asuntoja on yleistynyt myös kaupungin vuokra-asunnoissa. Lokakuusta 2018 lähtien on

ollut mahdollista hakea Helsingin kaupungilta tilapäiseen asunnon tarpeeseen, joiden kesto on 2-5 kuukautta [Heka, 2018]. Suuremman remontin aiheuttama, työperäinen lyhytaikainen tarve tai sitten vain uuteen kaupunkiin muuttoa tarvitseva henkilö luo tarpeen lyhytaikaiseen vuokrauskäyttöön. [Heka, 2018]

Airbnb-käyttöön vuokrattavia asuntoja kohtaan on syntynyt kuitenkin sääntelyä, kun satunnainen majoitusvuokraus saattaa aiheuttaa häiriötä muille asukkaille. Kysymyksenä kuitenkin ilmenee se, että mikä lasketaan satunnaiseksi majoitusvuokraukseksi ja mikä ammattimaiseksi. Taloyhtiö voi kieltää yhtiöjärjestyksessä jälkikäteen väliaikaismajoituksen käytön, kunhan siihen saadaan kaikkien osakkaiden suostumus. [Hiltula, 2019; Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 35 §]

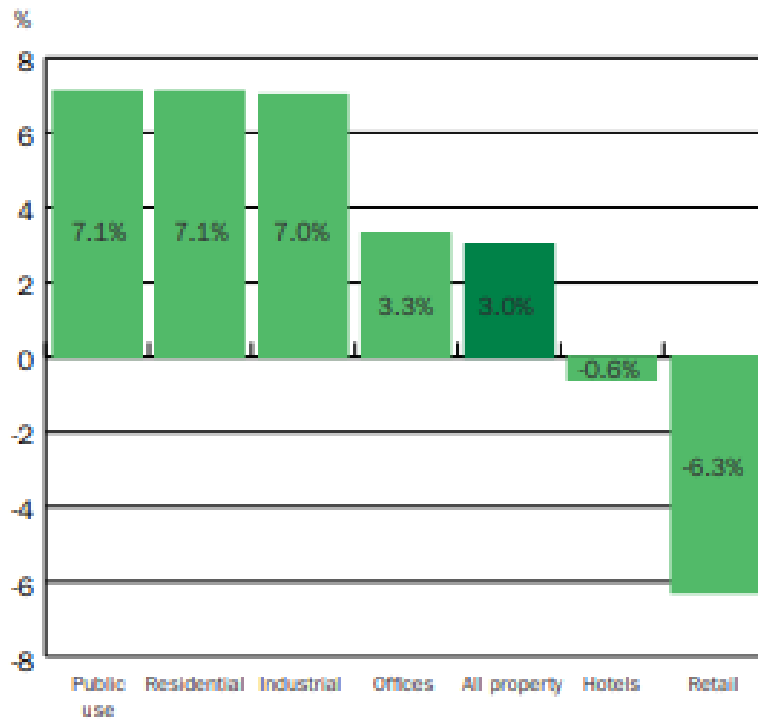
Jos taloyhtiössä on asunto Airbnb-käyttöön, voi osakas vastustaa päätöstä, mutta Airbnb-vuokrauskäyttöä ei voida kieltää. AirBnb-vuokrauskäyttöön olevia asuntoja myytiin Suomen rajojen COVID-19 sulkujen takia, mikä johti pääasiassa ulkomaisten matkailijoiden vuokrauskäytössä olevien asuntojen vuokrausasteiden tippumista kokonaan muutamiksi kuukausiksi. [Säästöpankki, 2020; Koskinen, 2021]

Ammattimaisessa majoitustoiminnassa on kuitenkin oltava tarkkana, jos on aikomus vuokrata AirBnb-käyttöön, sillä ”*ammattimaista majoitustoimintaa koskevat tiukemmat säännökset kuin satunnaisessa tai huoneiston yleisimmässä vuokraamisessa*” [Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva, 2021]. Jos lyhytaikainen vuokraustoiminta aiheuttaa häiriötä on mahdollista asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2§ mukaan tukeutua huoneiston hallintaanottoon.

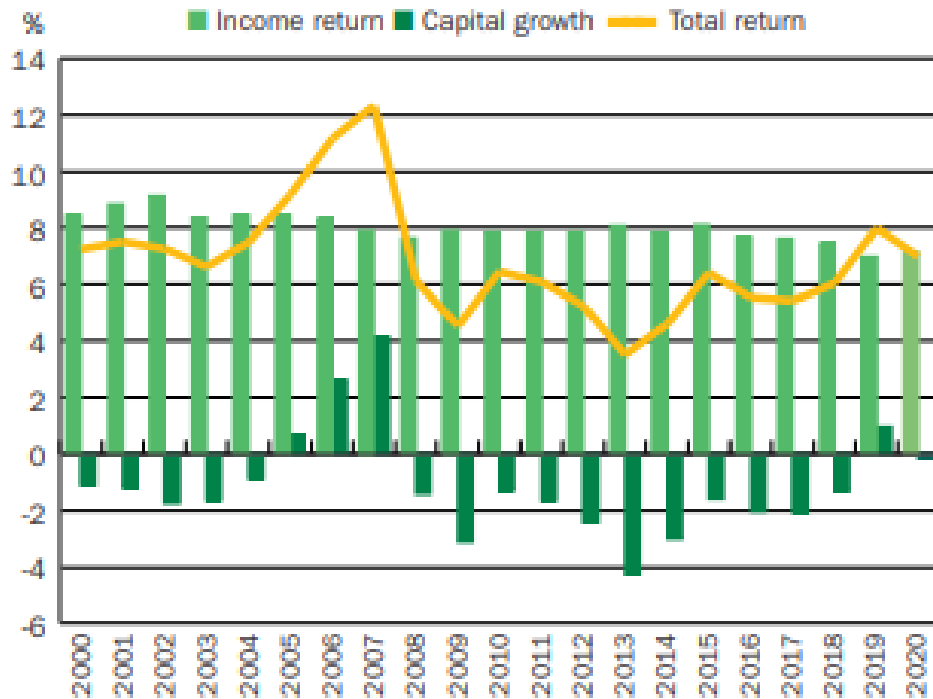
COVID-19 ei ole kuitenkaan lopettanut kokonaan uusien loma-asuntokäyttöön tarkoitettujen asuntojen rakentamista. Hankoon rakennetaan helposti vuokrattavia hybridiasuntoja, joissa on otettu huomioon myös loma-asuntovuokraus älypuhelimien muuttumisella digitaaliseksi avaimeksi, jolloin avainten luovutusta ei tarvitse miettiä eikä murehtia. [Aatsalon 2021a]

Koronapandemian aika myös on lisännyt kiinteistökauppojen määrää eniten rantamökkien ja – tonttien kaupoissa. Kortelaisen artikkelissa [2021b] kerrotaan, että maanmittauslaitoksen mukaan vuonna 2020 on tehty yli 70 000 kiinteistökauppaa, joka oli 9,5 % enemmän kuin vuonna 2019. Rantamökkikauppojen määrä sen sijaan kasvoi 41 % koko Suomen alueella.

Samanlainen tilanne on myös logistiikkakiinteistöjen markkinoilla, joissa kysyntä vahvistuu verkkokauppojen yleistymisen vuoksi. [KTI, 2020] ja [KTI, 2021b] Lättilän artikkelissa [2021b] selviää Keskon kaavailevan logistiikkakeskusta Nurmijärvelle, joka viittaa logistiikkahalleista olevan pulaa. Kuvista 21 ja 22 nähdään, kuinka tuottoisina koronaviruksesta huolimatta teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt ovat olleet. Kiinteistösektori, mihin sijoitetaan, eroaa kuitenkin huomattavasti asuntosektorista, mutta se voisi toimia tasoittavana tekijänä ainoastaan asuntoihin sijoittavissa yrityksissä.



Kuva 21. Kokonaistuotto kiinteistösektoreittain vuonna 2020. [KTI, 2021b]



Kuva 22. Kokonaistuotot teollisien kiinteistöjen sijoituksista vuonna 2000-2020 [KTI, 2021b]

Rakennuslehden artikkelissa [2021a] uskotaan toimistotilojen tarpeen pienenevän etätyöskentelyn kautta noin 10-20%, kun samalla alue- ja kohdekohtaiset erot vahvistuvat. Artikkelissa ilmaistaan myös hyvillä sijainneilla olevien ja laadukkaiden toimistotilojen kysynnän kasvavan, kun samalla B- ja C-luokan kohteiden kysyntä heikkenee. Usko tulevaisuuden työviikkotyöskentelystä rakennuslehden artikkelissa [2021a] sanotaan perustuvan hybridimalliin, jossa osa päivistä työskennellään toimistolla ja osa etänä. Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksessa [2021a] nähdään asuntorakentamisen myös hidastuvan aiempia ennusteita vähemmän. Syynä pidetään matalien korkojen ylläpitävän sijoittajien kysyntää ja se vauhdittaa alueellista eriytymistä.

5 Haastattelututkimus

Tutkimuksen haastatteluosuudessa käydään seuraavaksi läpi haastattelututkimuksen tausta, perustelut haastattelujen tarkoituksenmukaisuudelle sekä haastattelujen toteutus ja tulokset. Haastatteluosuudessa pyritään kokoamaan markkinoilla olevia ajatuksia, toimintatapoja, tunnetiloja ja odotuksia yhteen.

5.1 Tavoitteet ja toteutus

Haastattelututkimuksella pyrittiin saamaan vastauksia tutkimuskysymyksiin ja havaitsemaan kehityskohteita asuntorahastojen strategisessa ajattelussa seuraavanlaisesti: Miten asuntorahastojen ja asuntojen markkinat ovat kehittyneet ja miksi? Miten digitalisaatio voi muokata liiketoimintalogiikkaa ja mitä parametrejä pitäisi ottaa huomioon digitalisaation paradigman luomassa murroksessa strategisesti? Mitä uusia osamarkkinoita voisi syntyä digitalisaation ja kaupungistumisen myötä? Onko markkinoilla toimivilla tekijöillä halua muuttaa liiketoimintalogiikkaa ja liiketoimintastrategiaa?

Kirjallisuudessa tutkimushaastattelu jaetaan yleensä strukturoituihin ja puolistrukturoituihin haastatteluihin. Haastattelun tyyppejä on jaoteltu esimerkiksi teemahaastatteluun, asiantuntijahaastatteluun, ryhmähaastatteluun, kertomushaastatteluun ja puhelinhaastatteluun. Strukturoidussa tutkimushaastattelussa lähtökohtana ovat strukturoidut kyselytutkimukset, joissa kysymykset ovat aina samassa muodossa esitettävänä ja sisältävät valmiiksi rajatut vastausvaihtoehdot. Tarkoituksena on saada vakioituja, objektiivisia ja mitattavia tuloksia, eli kyseessä on lomakehaastattelu. [Kallinen & Kinnunen 2021]

Puolistrukturoitu tutkimushaastattelu on laadullisen tutkimuksen edellyttäjä, jolloin haastateltavat saavat vastata kysymyksiin omin sanoin ja niin laajasti kuin on tarvetta. Tällainen haastattelutyylit on keskustelunomainen. Kysymykset puolistrukturoidussa tutkimushaastattelussa laaditaan ennalta, mutta valmiita vastausvaihtoehtoja ei ole, joten haastateltavan vastaamisen tapa on vapaa. [Kallinen & Kinnunen 2021]

Strukturoidun haastattelun vastakohta on strukturoimaton haastattelu eli avoin haastattelu. Avoimessa haastattelussa keskustelu ei ole sidottu tiukkaan formaattiin, joten kysymyksetkin ovat avoimia ja keskustelu etenee tietyn aihepiirin sisällä vapaasti, jolloin saadaan haastattelu muistuttamaan tavallista keskustelua. Avoimessa haastattelussa

tutkijan pitää tarttua haastateltavan sanomisiin ja siten viedä keskustelua eteenpäin, josta saadaan aiheeseen liittyvää aineistoa. [Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006]

Haastattelutapoja puolistrukturoituun haastatteluun on monia, ja tärkeintä ei ole löytää omalle haastattelutyylille sopivaa nimeä, vaan voidaan hyvin myös omaa haastattelutyyliä kutsua vähän strukturoiduksi haastatteluksi. Kuitenkin on hyvä tietää eri haastattelutyyliä, jolloin voidaan varautua haastattelutyylin sopivuutta tutkittavaan aihepiiriin ja haastattelutyylin tuomiin hyötyihin ja haasteisiin. [Kallinen & Kinnunen 2021]

Kertomukselliset eli narratiiviset haastattelut toimivat niin, että haastateltava kertoo vapaasti asioista ikään kuin tarinoita omasta elämästä, joka sopii elämäkertojen tai tapahtumien tutkimukseen. Tutkimuksessa voidaan tarkastella, miten henkilökohtaiset tarinat ovat sitoutuneita kulttuurillisiin kertomuksiin ja miten ne ovat olennaisia. [Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006]

Teemahaastattelussa kysymyksiä ei muotoilla tarkasti, jolloin tutkija voi kysyä haastateltavalta kysymyksiä, jotka ovat tutkijan mielestä keskeisesti tutkimuksen teemaan kuuluvia. Haastateltava pystyy vastaamaan vapaammin ja haastattelua ja on siten helppoa ryhtyä analysoimaan teemoittain. [Kallinen & Kinnunen 2021]

Asiantuntijahaastattelussa on tarkoitus valita haastateltavaksi sellaisia henkilöitä, jotka ovat olleet osana esimerkiksi yrityksen tekemää päätöksentekoa, päätöksenteon valmistelussa tai henkilö, joka on voinut seurata tilannetta läheltä. Asiantuntijahaastattelun vaikeus tulee ristiriitaisten intressien kautta, jolloin asiantuntija ei halua tai ei salassapitovelvollisuuksien vuoksi pysty auttamaan tutkijaa. [Kallinen & Kinnunen 2021]

Puhelinhaastattelu ja tarkemmin nykypäivänä käytetympi termi etähaastattelu, on nopea tapa haastatella, joka ei ole sidonnainen paikkaan ja mahdollistaa haastattelun pidettävän, vaikka haastateltava asuu ulkomailla tai pitkän välimatkan päässä. Etähaastattelun hyvänä puolena on se, kuinka haastateltavat ovat enemmän omalla mukavuusalueellaan ja saattavat avata aihealueita syvällisemmin etänä kuin kasvokkain, mikä antaa mahdollisuuden saada aineistoon yksityiskohtaisempaa materiaalia. [Kallinen & Kinnunen 2021]

Haastattelu toteutettiin etäasiantuntijahaastatteluina, sillä asuntorahastojen luonteen ja toimintalogiikan, kuten myös asuntorahastojen markkinan tutkiminen on aiheena laaja. Haastattelututkimusta ei voinut siten suorittaa kvantitatiivisella metodilla, sillä se ei olisi tuonut esiin vastauksia markkinassa olevista mielipiteistä ja sen monimuotoisuudesta. Haastattelussa haluttiin haastateltavien vastaavan samoihin kysymyksiin, siksi jokaisella haastateltavalla oli samat kysymykset, jotka olivat jätetty avoimiksi eli valmiita vastausvaihtoehtoja ei ollut aiheen ja kysymysten kvalitatiivisesta luonteesta johtuen. Kysymysrunko oli jokaiselle haastateltavalle lähetetty aikaisemmin, jotta haastateltavat ovat voineet valmistautua niihin. Haastattelukysymysrungossa on 21 kysymystä, joista 6 oli jatkokysymyksiä pääkysymyksen lisäksi ja lopuksi vapaa sana- ja kommentointiosio. Haastattelukysymysrunkoa muutettiin kahdelle viimeiselle haastattelijalle, joissa muokattiin kysymyksiä 5, 8, 8.1, 12 ja 14 yleisen sekaannuksen ja selkeyden takia, joka johti kysymyksien tarkoituksen uudelleen selittämiseen ja tarkentamiseen. Vanhempi ja uudempi kysymysrunko on nähtävissä liitteissä 2 ja 3.

Haastattelututkimuksessa haastateltiin seitsemää asiantuntijaa, jotka ovat vahvasti mukana asuntorahastomarkkinassa tai asuntoihin ja niiden kehittämisessä olevassa liiketoiminnassa. Haastateltavat henkilöt ja yritykset, joissa he toimivat valittiin haastatteluun, perustuen toimijoiden kykyihin muuttaa markkinoita erilaisella strategialla, mitä markkinoilla on ollut. Markkinakatsauksen ja yleisten kysymysten avulla on tarkoitus päästä ymmärrykseen nykyisen markkinan olemuksesta ja miten siihen on päädytty. Yksityiskohtaisien ja tulevaisuuteen liittyvien kysymysten tarkoitus on aukaista ja ymmärtää innovatiiviset ratkaisut markkinan mahdolliseen muutokseen. Haastattelututkimuksessa saatuja tietoja käsitellään kokonaisuutena, eikä yksittäisten haastateltavien vastauksia käsitellä yksinään nimellä, jotta haastateltavien identiteettiä voidaan suojata. Yrityksien tiedot, joita käytetään tässä työssä, ovat kaikki julkisia, eikä työssä julkaista sellaista tietoa, mitä ei ole tarkoitettu julkisiksi. Alla olevassa taulukossa 4 on lista haastateltavista, jotka on valittu haastattelututkimukseen.

Haastateltava	Organisaatio	Tehtävänimike
H1	Asuntosäätiö	Toimitusjohtaja
H2	Pankki	Portfolio manageri
H3	Pankki	Kiinteistöanalyttikko
H4	Pääomasijoitusyhtiö	Associate
H5	Rahasto	Rahastonhoitaja
H6	Rakennusyritys	Kiinteistöt- segmentin johtaja
H7	Varainhoitoyritys	Investment director/Sijoitusjohtaja

Taulukko 4. Lista haastatelluista

5.2 Tutkimusstrategia

Haastattelun alussa kerrotaan tutkimuksen aihe ja minkä takia tutkimusta tehdään. Kun perustiedot ovat saatu informanteilta, päästään jatkamaan kysymyksillä itse tutkimukseen.

Kysymysrunko jakaantuu 3 eri teemaan ja aihealueeseen seuraavasti:

- Menneisyys
- Nykyinen aika
- Tulevaisuus

Teemat etenevät kronologisesti markkinan ja toimintatapojen muutoksista tulevaisuuden kuvaan asuvien tarpeista ja arvonmuodostukseen. Kysymykset kohdistuvat yleisesti käsiteltävään markkinaan Suomessa, eikä yksittäisten toimijoiden tai rahastojen toimintatapaan. Tarkoituksena on saada kattava kuva Suomen asuntorahastojen markkinoista digitalisaation tuomien etujen viitekehysessä.

Menneisyyden teemaan kuului kysymykset 1–3, joissa käsitellään kehitystä asuntomarkkinoissa ja asuntorahastoissa, kuten myös miten digitalisaatio on ollut siinä osana. Menneisyyskysymyksien tarkoituksena on saada kuva siitä, miten haastateltavat näkevät olevansa positiivisia ja negatiivisia asioita sitä mukaan kun digitalisaatio on

kehittynyt ja syitä, minkä takia juuri tiettyyn suuntaan on siirrytty asuntorahastoissa ja asuntomarkkinoilla.

Nykyisen ajan teemaan kuuluvat kysymykset 4–9, joissa käsitellään asuntorahastojen ja asuntomarkkinoiden tämänhetkistä tilaa. Kuten osamarkkinoiden katsausta, kilpailijoita ja eri strategisia valintoja ja päätöksiä asuntorahaston ylläpitämisestä ja tuotteista. Nykyisen teeman kysymyksillä on tarkoitus tuoda esille haastateltavien mielipiteitä ja uskomuksia, miten markkinoilla pystyy navigoimaan ja mitä tekijöitä katsotaan kilpailijoiksi, kuten myös haasteita tämän hetken markkinoilla, miten niihin suhtaudutaan ja miten ne hoidetaan. Myös yleistä kuvaa haetaan markkinoiden tyytyväisyydestä ja sen jatkuvuudesta.

Tulevaisuuden teemaan kuuluu kysymykset 9–15, joissa pureudutaan ihmisten arvojen muutoksiin asumiseen liittyen, tulevaisuuden tuomaan uuteen kysyntään ja tuomiin haasteisiin ja muutostarpeisiin, mitä ala vaatii, jotta markkinoilla toimivat tekijät pysyvät mukana tarpeiden ja kysynnän vaihtuessa. Kysymysten tarkoitus on saada kuva maksuhalukkuudesta ja innovatiivisesta ongelmanratkaisukyvystä strategisessa liiketoiminta-ajattelussa.

Haastattelut toteutettiin haastateltavien kanssa ennalta sovittuina aikoina Teams viestintäalustaa käyttäen ja sosiaalisten kanssakäymisten vähentämiseksi, jotta COVID-19-viruksen leviämistä estettäisiin. Yhteyttä haastateltaviin otettiin sähköpostin tai puhelimen välityksellä, ja jokainen haastattelu pyrittiin suorittamaan tunnin sisällä. Jokainen haastattelu nauhoitetaan haastattelijan luvalla jatkokäsittelyä varten, jotta voidaan palata takaisin informantin vastuksiin ja analysoida sitä tarkemmin ja syvällisemmin. Ellei haastattelijalla anna lupaa haastattelun nauhoittamiseen, kirjataan haastattelun pöytäkirja haastattelun aikana. Nauhoitetut haastattelut litteroidaan ja kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi, jolloin saadaan identiteettiä suojaava materiaalikokonaisuus haastatteluista, mutta tarkoituksena on myös luokitella vastaukset luokkiin, joita voidaan vertailla keskenään. Äänenpainotteita ja vastauksen tyyliä myös analysoidaan, jotta saadaan selville paremmin informantin tapaa vastata eri kysymyksiin ja siten huomata eri vastausten painoarvoa haastateltavien välillä.

5.3 Haastattelun analyysi

Tässä kappaleessa puhutaan haastatteluaineiston analyysistä ja siitä, mikä oli kunkin vaiheen tavoitteet ja toimenpiteet. Haastateltavat on tarkoituksena jakaa erilaisiin ryhmiin 1–4, joissa jokainen ryhmä edustaa tietynlaista näkemystä ja samankaltaisuuksia, jotta taata pitää haastateltavien vastauksien anonyymisyys ja erotella markkinoilla olevia näkemyseroja.

Jokaisen haastattelun jälkeen käytiin läpi haastattelututkimuksen nauhoite ja litteroitiin haastattelu. Kun litterointi oli suoritettu, koottiin jokaisesta haastattelusta yhteenveto, jossa voidaan nähdä vastausten pääpainoitus ja jokaisen kysymyksen vastaukset muutamalla ranskalaisella viivalla. Yhteenveto jokaisesta haastattelusta tehdään myös siksi, jotta voidaan vaivattomasti vertailla haastattelukysymysten vastauksia keskenään ja luoda jokaisesta haastattelun yhteenvedosta haastatteluaineiston yhteenveto. Haastattelunaineiston yhteenvedosta nähdään kokonaisuutena kaikki vastaukset haastattelukysymykseen ja siten saadaan kokonaiskuva, miten haastateltavat näkevät menneen, nykyisen ja tulevan markkinan. Haastatteluaineiston yhteenvedon jälkeen on tarkoitus luoda neljä ryhmää, joihin haastateltavat sijoittuvat, perustuen haastateltavien vastauksien samankaltaisuuteen ja näkemykseen markkinasta.

6 Haastattelututkimuksen tulokset ja johtopäätökset

Tässä tekstiluvussa esitetään haastattelujen tulokset aihealueisiin jaoteltuna eli menneisyys, nykyinen hetki ja tulevaisuuteen. Tulosten pääkohtia ja huomionarvoisia havaintoja on kursivoitu tulosten luettavuuden helpottamiseksi.

6.1 Menneisyys

Asuntorahastojen ja ylipäättänsä rahastojen kehittyneisyys Suomessa viimeisen 10 vuoden aikana on ollut sijoittajille hyvää aikaa, varsinkin yksityisille sijoittajille. Kansanrahastojen suosion kasvu ja yksityisten henkilöiden mahdollisuus sijoittaa asuntorahastoihin ilman tietyn rahasumman sijoitusvaatimusta tuhansissa euroissa on mahdollistanut asuntorahastojen suosion nousua ja kasvua. *Asuntorahastojen muuttuminen suljetuista rahastoista avoimiin* luo rahavirtaa myös aiempaa suuremmalta väestöltä, varsinkin kun avoimien rahastojen myötä *informaation esiintyvyys ja läpinäkyvyys* ovat yksityisille sijoittajien tavoitettavissa.

Digitalisaatio on tuonut aivan uudenlaisen tavan tehdä asuntokauppaa, ja samalla tuonut kuluttajille ja sijoittajillekin tehokkaan ja edullisen tavan löytää tietoa tarjonnan määrästä ja sen laadusta. Kontaktien luominen on helpompaa kuin koskaan, kuten H6 sanoin: ”80 % kontakteista tulee digitaalisten kanavien kautta”, kuten myös näkyvyyden edistäminen ja brändien tunnettavuus.

Kuten yksi haastateltavista mainitsi, asuntorahastojen yleistymisen *luoneen uuden rahoituskanavan* myös rakennusliikkeille, joiden ei tarvitse enää etsiä rahoittajaa ainoastaan Suomessa toimivilta pankeilta, mikä on lisännyt kilpailua asuntojen rahoituksessa. Asuntorahastojen ja rakennusliikkeiden yhteistyö on luonut helpotusta rakennusliikkeille rakennusten ja asuntojen suunnittelussa, sillä rahastoilla on usein omat suunnitelmansa ja etsivät vain kohteen rakentajaa. Tämäntyylinen ratkaisu on tuonut lisää liikevaihtoa rakennusyriyksille, kun samalla alentavat rakentamisen jälkeisen myynnin riskitasoa.

Yksi suuri tekijä asuntorahastojen yleistymiselle oli haastattelijoiden mielestä myös *alhainen korkoympäristö*, joka on ohjannut rahaa tunnetusti alhaisen riskitason sijoittamiseen turbulentissa markkinassa eli asuntosijoittamiseen. Haastatteliija ilmaisi asuntorahastojen yleistymisen ja *sijoitusrahastolain muutoksen vuonna 2019* helpottavan rahastojen byrokratiaa [Sijoitusrahastolaki, 2019]. Samalla lisääntynyt kiinnostus

ulkomaisilta sijoittajilta on muuttanut Suomen EU:n mittakaavalla reuna-alueesta samalle tasolle kuin muut pohjoismaat.

Kuitenkaan kaikki muutokset viimeisen 10 vuoden aikana eivät ole olleet positiivista. Haastateltavat pohtivat, että digitalisaation tuoma informaation lisääntyminen ja sen helpompi löytäminen, H6: ”*eivät ole muuttaneet asuntorahastoja läpinäkyvyydeltään sille tasolle missä niiden pitäisi olla*”. Asuntorahastojen yleistyminen ja läpinäkyvyyden heikkous ovat mahdollistaneet huonon code of conductin eli menettelyohjetta omaavia yrityksiä markkinoille, jotka antavat asuntorahastoille huonon maineen. Esimerkkinä haastattelussa annettiin tapaus Icon Kiinteistörahastot ja Huhtanen Capital. Molemmat rahastot lupasivat markkinaa suurempaa tuottoa, mutta ajautuivat konkurssiin. Molempia yrityksessä vastuussa olevia henkilöitä epäillään talousrikoksista, sisäpiirikaupasta ja bulvaanijärjestelystä ja näiden seurauksena moni yrityksiin sijoittanut yksilö menetti sijoitetun pääomansa. Markkinoille syntyy trendin yleistyessä maineen pilaavia yrityksiä, jotka on kasvun huumassa jäänyt yritykseen sijoittaneilta huomaamatta, kuinka aliarvoista menettelyohjetta yrityksessä noudatetaan. [Hänninen, 2020; Hänninen, 2019]

Sijoitusrahastolain muutos vuonna 2019, joka helpotti rahastojen byrokratiaa, haastateltavien mukaan toi mukanaan uusia ongelmia, jolloin *läpinäkyvyys ja tiedon liikkuminen heikentyivät*, sillä ei tarvitse enää tuoda julkiseksi tiettyjä raportteja, mitä aikaisemmin on tarvinnut. Toinen ongelma haastateltavan mukaan kohdistuu uuden lain salliman *velkarahan käytön osinkojen maksussa sijoittajille*. Yritys voi nostaa lainoja yrityksen portfolion laskennallisen arvon perusteella, mutta laskennallinen arvo ei ota huomioon nippukaupoista syntyneitä hinnan alennuksia. Asuntorahastot eivät myy portfolioita yksittäisinä asuntoina, vaan kokonaisina portfolioina, joten portfolion todellinen kokonaisarvo on siten alhaisempi. Velkarahan käyttöä osingonmaksussa ei ole käytetty vielä kauaa, minkä takia siitä ei vielä nähdä, mitä haittavaikutuksia sillä saattaa olla pitkällä aikavälillä.

Haastattelussa kävi ilmi sosiaalisen median kautta syntynyt erikoinen hyöty tai ongelma riippuen millä lähestymistavalla sitä tarkkaillaan. Tiedon nopea jakaminen sosiaalisessa mediassa voi aiheuttaa kaupunginosaan paljon positiivista tai negatiivista kuvaa, joka jättää tietynlaisen leiman kaupunginosalle, ja säilyvät pidempään kuin ennen. Esimerkkinä yksi haastateltavista kuvailee Helsingissä sijaitsevan Kallion kaupunginosan maineen muuttuminen positiiviseksi ja halutuksi vain muutamien vuosien aikana. Sosiaalisessa mediassa Kalliota on mainostettu edullisena asuinalueena Helsingin

keskustan läheisyydessä, ja sitä myötä on vetänyt puoleensa nuoria yksilöitä, jotka ovat muuttaneet kaupunginosan katukuvaa ja mainetta yhä suositummaksi asuinalueeksi.

Sosiaalisen median ansiosta on voitu kääntää kaupunginosan mielikuvaa toiseen suuntaan, jolla on paljon positiivisia vaikutuksia. Kuitenkin löytyy myös tapauksia, joissa asuinalueen maine on huonontunut entisestään tai pahimmassa tapauksessa johtaa asuinalueella asuvan henkilön käsityksen asuinalueesta huonommaksi sosiaalisen median takia, kun aikaisemmin asukas ei ole sitä nähnyt huonona, jota on vaikea lähteä muuttamaan takaisin ennalleen.

Digitalisaatio on tuonut paljon yrityksen toimintaa helpottavia ohjelmistoja, jotka ovat poistaneet manuaalista ja aikaa vievää työtä, kun haastattelussa kysyttiin digitalisaation hyödyistä. Lukuisia tietokantoja on luotu, joissa on toteutuneet kaupat, asuntojen arvostus, asiakasrajapintaan kuuluvat asiat ja myyntiprosessit. Rahastot ovat alkaneet luomaan omia yrityksen sisäisiä ohjelmistoja ja huomanneet niiden hyödyn, joiden tarkoitus on luoda yhä räätälöidymppää ohjelmistoa rahaston omiin tarpeisiin ja rahastojen strategiansa yhteensopivaan toimintaan. Kuten H7 kertoi, ”*Ohjelmistojen ja tietokantojen avulla voidaan reagoida yhä nopeammin markkinan muutoksiin, joissa on ennen kestänyt usein viikkoja vähentyen nyt vain päiviin.*” Ohjelmistot ovat muuttuneet keskeiseksi osaksi yhtiön toimintaa, jota nähdään yhä enemmän ja enemmän yritystoiminnan mahdollistajana kuin vain sisäisten työprosessien tehokkuuden parantamisen työkaluina.

6.2 Nykyinen aika

Haastattelututkimuksen tuloksena havaittiin haastateltavien olevan samaa mieltä *asuntorahastomarkkinan variaation olemattomuudesta*. Kritiikkiä nostettiin haastattelussa asuntorahastojen samankaltaisista strategioista, ja markkinoilla usein nähdään kopioitavan menestyneen asuntorahaston strategiaa. Asuntoihin sijoittavien rahastojen yleistymisen ei ole tuonut diversiteettiä strategiaan, eikä myöskään edesauta innovatiivisuutta markkinoilla. Ongelmaan ei näytä olevan ratkaisua ja voi olla jopa, ettei rahastot ole kiinnostuneita ratkaisemaan tätä ongelmaa lisääntyneen riskin takia pois lukien pientä osaa haastateltavista, jotka kommentoivat olevan aktiivisesti tuottamassa tutkimusta kuluttajatarpeiden muutoksista.

Osamarkkinoita kiinteistörahastoissa on moneen tarpeeseen, mutta kuitenkin suurimmat osamarkkinat nähtiin haastattelussa kiinteistötyypeittäin jaoteltuna asuntoihin,

liiketoimitiloihin, hoiva-asuntoihin ja tontteihin. Asuntojen osamarkkina nähtiin jakautuneen myös kolmeen osamarkkinaan: *Prime, Yield ja kehitystyypiset rahastot*.

Haastattelussa primellä tarkoitetaan hyvällä alueella olevia asuntoja, kuten keskustaa ja sitä ympäröiviä alueita, usein pääkaupunkiseudulla sijoittuvia, hyvää kokoluokkaa ja uutta asuntokantaa. Prime-rahastoissa otetaan vahvasti huomioon, miten kestävä kehitys on huomioitu tuotteessa, joka on tullut tärkeäksi kriteeriksi kansainvälisille sijoittajille vuosien varrella. *Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen huomioiminen* nähdään haastateltavien mielestä tulevan osaksi arkipäivää tulevien vuosien aikana Suomen ja Euroopan toimijoille, kuten muutkin ympäristö- ja sosiaalivastuutekijät.

Kestävässä kehityksessä haastateltavat arvioivat lähettävän liikkeelle digitalisaatiosta ja miten energiaa tuotetaan ja ylläpidetään, onko kiinteistössä energian tuotantoa, kuten lämmöntalteenottoa, tuulivoimaa tai aurinkopaneeleja. Haastattelussa tuli ilmi miten suuret sijoittajat haluavat valmiita prime-portfoliota, jotka valmiiksi tuottavat rahavirtaa, joka on ykkösalueella, portfolion keskikoko kunnossa ja vuokrausaste lähes 100 %. Edellä mainituilla kriteereillä portfoliosta yksi haastateltavista kertoo kansainvälisten sijoittajien maksavan korkeita hintoja, usein enemmän mitä kotimainen sijoittaja olisi valmis maksamaan. Prime-portfolion tuottoa kuvailtiin haastattelussa realistisesti 2–3 % luokassa vuositasolla ja velkavipua käyttäen tuotto voi nousta 5 %. Kansainväliset sijoittajat, jotka toimivat Suomessa ovat usein näistä kohteista kiinnostuneita ja sijoittavat ainoastaan niihin. Tämä haastateltavien näkemyksessä johtuu usein organisaation strategiasta, jolloin vähennetään riskiä toimittaessa muun maan markkinassa ja jokaisen maan pääkaupungin keskusta-alue tulee maasta riippumatta ylläpitämään arvoaan hyvin.

Toinen osamarkkinaryhmä on Yield-tyyppisellä näkökulmalla toimivat rahastot, joissa voidaan kerätä portfolioon tuotteita ympäri Suomea. Tuottoasteen haastateltavat kuvailivat olevan 2–3 % korkeampi kuin prime-tuotteissa, mutta ymmärretään kuitenkin, että *20 vuoden päästä asuntojen hinnat ovat voineet alentua verrattuna prime-tuotteisiin*, joissa asuntojen hinnat vain kasvavat. Yield rahaston strategia haastattelijan esimerkissä voi olla 10 vuoden aikaisia sijoitusportfolioita, joissa hyödynnetään trendejä ja murroksia markkinoilla, kun taas primet ovat pitkän ajan tai jopa ”ikuisia” sijoituksia. Yieldissä tuotto nähtiin noin 7–8 %:ssa, mutta velkavipua hyödynnettynä se voi nousta 15 %:iin.

Kolmas osamarkkinaryhmässä nähtiin kehitystyyppisenä rahastona, jota voidaan kutsua myös opportunistiseksi, jossa ollaan valmiita sijoittamaan kaavan kehitysvaiheessa olevia kohteita. Tarkoituksena on kaavoituksen alla oleviin kiinteistöihin, alueisiin tai raakamaahan, kuten tontteihin sijoittaminen. Rahastot ovat ottaneet tietoisesti riskin siitä, ettei tuottoja tule ensimmäisen 5 vuoden aikana ollenkaan. *”Tämäntyyppinen rahastomalli on harvinainen. Näitä rakentajat kaipaavat liikekumppaneiksi, jotka ovat valmiita ottamaan kehitysvaiheen riskiä”*, kertoo H6. Haastateltavat ovat nähneet keskisuurien rakennusliikkeiden kasvun olevan suurilta osin tonttirahastojen kautta suoritettu, mutta rahastot ovat hyvin herkkiä korkotason muuttumiselle. H6 kertoo, *”Tonttirahaston tuoma nopeus ja valmis rahoittaja saivat aikaan monien asuinrakennuksien rakennusajan suunnittelun ja valmistumisen läpiviennin ajan supistumista, kun verrataan rahoituksen hakemiseen vain pankkien kautta.”* Kehitystyyppisessä portfoliossa nähtiin tuoton olevan yli 20%, mutta riskit nähtiin siten myös paljon korkeampina kuin muilla.

Osamarkkinoita on kuitenkin monia muita, kuten kalustetut asunnot, lomakiinteistöt ja lyhyt vuokra-asunnot, mutta haastateltavat totesivat niiden olevan niin pieniä markkinoita, että pienemmät yritykset täyttävät niiden kysynnän kokonaan. H5 kommentoi: *”Skaalautuvuus pienessä markkinassa on rahastoille hankalaa, työlästä ja kallista operoida”*, joten suuremmat rahastot eivät niitä voi tuotollisesti ylläpitää. Lyhyt vuokra-asuntomarkkina nähdään sen sijaan suorana kilpailijana hotellialalle ja asuntoja, jotka sopivat lyhyt vuokra-asutukseen, ovat usein liian kaukana toisistaan, mikä tuo ylimääräisiä kustannuksia niiden ylläpitämisessä, johon asuntorahastot eivät ryhdy.

COVID-19 viruksen tuoman etätyön räjähdysmäinen tarve on tuonut esiin asuntomarkkinoilla työhuoneellisista asunnoista pulaa, kun suurin osa väestöstä on kokenut etätyön ja sen tuoman ajallisen säästön matkoissa työpaikalle ja takaisin hyviksi. H1 toteaa: *”On todennäköistä nähdä etätyöhuoneita lisääntyvän myös jatkossakin”*, varsinkin kun yritykset ovat havainneet, H1: *”ettei kaikkia työntekijöitä välttämättä tarvita samaan aikaan työpaikalla ja voidaan samalla säästää pienentämällä yrityksen tiloja”*. Etätyön murros yrityskulttuurissa tuo paljon uusia mahdollisuuksia huippuosaajien rekrytoinnissa kansainvälisiltä markkinoilta, kuten myös asuntomarkkinoilla.

Etätyöskentelyä ei kuitenkaan nähty uutena käsitteenä eikä trendinä. Haastattelussa ilmaistiin muutos etätyöhön siirtymisestä jo ennen COVID-19-virusta digitalisaatiosta lähtien, kun ensimmäiset tiimityöskentelyalustat luotiin. Erona haastattelussa kerrottiin olevan etätyöskentelyn hidaskasvu, mutta tasainen kasvu, verrattuna COVID-19-aikaiseen pakotettuun etätyöskentelyn käyttöönottoon turvallisen etäisyyksien ylläpidossa. Etätyön heikkouksina kuitenkin nähtiin hiljaisen tiedon väheneminen päivittäisen sosiaalisten kontaktien häviämisen seurauksena.

Se, miten heikkojen signaalien avulla näihin trendeihin on voitu valmistautua strategisesti yrityksen tuotteissa ja yrityksen sisäisesti, tuo yrityksille kilpailuetua muihin tekijöihin verrattuna. Se, miten asuntoihin sijoittavat rahastot käyttävät heikkoja signaaleja markkinan muuttuvien trendien havaitsemiseksi, on jatkuvaa markkinatilanteen ja asumisen ympärillä olevien tahojen muuttumisen tarkkailemista, olivat ne energiapuolen heikot signaalit, korkoympäristön muuttuminen tai palvelukulttuurin trendit. Trendejä haastateltavat seurasivat vahvasti maailman metropolialueilla. Ne saattavat vaikuttaa Suomen markkinoihin. Yksi yleisesti käytetty tapa olla markkinan muutoksista tietoinen oli haastattelijoilla jatkuva ihmisliiketoiminnan harjoittaminen, joka vaatii keskustelua asiakkaiden ja kiinteistövälittäjien kanssa, kuten mitkä asunnot menevät kaupaksi ja mitä lisätarpeita on havaittavissa vuokralaismarkkinassa.

Toinen oli kyselyiden tuottamien vuokralaisilta sisään ja ulos muuttaessa, jolloin kartoitetaan asuntojen yhteensopivuutta asiakkaiden tarpeisiin. Ongelmana nähtiin kuitenkin se, kuinka nopeasti niihin voidaan reagoida. H6 vastasi: ”*Uutta asuntokantaa rakennettaessa trendin kysynnän tarjontaan vastaamisessa voi kestää useita vuosia*”. Rakentaminen raakamaasta tuotteeksi on hidaskasvu, ja se tuottaa staattisuutta asuntoihin sijoittavilla rahastoilla. Riskit nähtiin liian korkeana, jos lähdetään rakentamaan ennen trendin saapumista markkinoille ja asunnot eivät voi siitä syystä käydä kaupaksi tai rahastolle jää asuntoja, joissa vuokrausaste on heikkoa. Siten haastattelijat näkivät turvallisina rakennuttajille ja rahastoille tehdä asuntoja, jotka käyvät tämän hetken markkinatilanteessa kaupan. Tämä johtaa muita rahastoja sijoittamaan asuntoihin, jotka siinä markkinatilanteessa menevät vuokralle nopeasti.

Ulkomaisten sijoittajien määrä Suomessa on kasvussa ja haastattelusta selviää heidän tulevan *aggressiivisesti markkinoille*, tarjoamalla suuremman hinnan, mitä suomalaiset sijoittajat ovat valmiina niistä maksamaan. Ulkomaisten asuntorahastojen strategia nähtiin lähinnä pääkaupunkiseudulle ja valmiiden isojen portfolioiden, vähintään 300–

500 miljoonan euron arvoisina hankintoina. Haastattelussa tuli ilmi, että ulkomaiset sijoittajat käyttävät paljon suomalaisia managereita toimeksiannoilla, jotka sitä mukaan kokoavat portfolioita eivätkä perusta organisaatiota Suomeen yksinkertaisella managerointistrategialla. Ulkomaiset sijoittajat suosivat valmiita kassavirtaa tuottavia portfolioita, joiden asuntojen keski-ikä on noin 7–8 vuotta, jolloin varmistetaan asuntojen vuokrausaste hyväksi.

Suomalaiset sijoittajat ovat enemmän mukana uudisrakentamisen kohteissa, mutta muutosta haastateltavien mukaan on alkanut näkymään ulkomaisissa sijoittajissa, jotka ovat alkaneet olemaan enemmän aktiivisia markkinoilla ja rahoittavat kohteita ennen kuin asunnot ovat valmiita. Kuitenkin haastattelijat ymmärsivät, etteivät kaikki ulkomaiset sijoittajat tule samalla strategialla markkinoille.

Haastattelussa saatiin selville eri maasta tulevien sijoittajien keskittyvän eri kiinteistösegmenteille, kuten eteläkorealaiset tulevat vahvasti liiketoimintamarkkinoille, kun taas pohjois amerikkalaiset asuntomarkkinoille. Haastateltavat näkivät kuitenkin yhteisenä ulkomaisissa sijoittajissa sen, että he sijoittavat lähinnä pääkaupunkiseudulla oleviin kiinteistöihin ja eivät tee sijoituksia, elleivät voi omistaa taloyhtiötä kokonaan. Syynä on, ettei kiinteistöä voida vakuuttaa, ellei ole *100 % omistusta taloyhtiöstä, joka sijaitsee omalla tontilla*, kun tehdään liiketoimintaa 60–70 % velkavivulla. Etuna haastateltavat näkivät suomalaisilla asuntosijoittajilla olevan kattavampi käsitys ja tieto lokaalista markkinasta ja sen tarpeista, kun taas ulkomaisilla sijoittajilla on enemmän globaalimpi lähestymistapa. *Lokaalimman lähestymistavan* nähtiin tuovan etuusia varsinkin kaupungin sisäisiin markkinoihin, joissa voidaan miettiä strategian toteuttamista asuinalueellisesti ja sitä mukaan hinnoitella asianmukaisesti. *Globaalissa lähestymistavassa* haastateltavat ilmaisivat mahdollisuuden rajata maa kaupunkeihin, joihin lähdetään sijoittamaan, eikä käytetä resursseja lokaalin markkinan kartoittamiseen.

Kysyttäessä ohjelmistojen käyttöä yrityksissä saatiin selville asuntorahastoissa käytettävän ja seurattavan, kuten muissakin yrityksissä, tavallisia talouslukuja ja asuntoihin liittyvässä liiketoiminnan lukuja, kuten taloraportit, joihin kuuluu käyttöaste, vaihtuvuus, energiakustannukset, vesikustannukset, hoitovastikkeet, aluepainotukset, kokoluokka, keski-ikä, korjaustarve ja näiden mahdolliset muutokset. Asiakaskunnan

sisältöä tarkasteltaessa mitataan asiakasvaihtuvuutta, asiakaskunnan sisältöä, ikäjakaumaa, maksukykyä ja asiakastyytyväisyyttä.

Yksi haastateltavasta toi esiin, että eri strategialla mitataan kuitenkin eri asioita, kuten *10 vuoden exit-strategialla oleva asuntorahasto, jonka ei tarvitse kiinnittää huomioita suurempiin remonttitarpeisiin* tai, ellei ole syntynyt suurempaa ongelmaa, joka pitää korjata, kuten suuremman vesivahingon tai tulipalon sattuessa. Rakennukset ostetaan uusina, ja rakennusurakoitsijan 10 vuoden korjausvastuu takaa sen, ettei tarvitse varata varoja suuriin korjaustarpeisiin ja samalla riskejä vähennetään.

Pidemmällä exit-strategian omaavalla asuntorahastolla kuitenkin on pidettävä kirjaa laatutason ylläpidosta vuokralaisen vaihtuessa, mikä tarkoittaa maalausta ja rikkinäisten materiaalien ja kodinkoneiden vaihtoa. Haastateltavat *kertoivat materiaalivalintojen avulla olevan mahdollista vähentää korjaustarpeita*, kun valitaan kulutuksen kestäviä, energiatehokkaita ja helppovaihtoisia materiaaleja. Kuitenkaan erikoisempia asunnon kuntoa mittaavia mittaratkaisuja, kuten *älykkäitä mittareita ja antureita, ei ollut kenenkään haastateltavan yrityksessä käytössä.*

Älykkäissä mittareissa ja antureissa nähdään haastateltavien kesken paljonkin hyötyä, kun voitaisiin pitää elektronista huoltokirjaa, josta voidaan vuosienkin jälkeen tarkastella rakentamistapa, minkälaisissa olosuhteissa se on ollut ja missä kunnossa se on. Mittareiden avulla voidaan pystyä reagoimaan nopeasti äkillisen muutoksen syntyessä edullisemmin, jo ennen kuin se näkyy ulospäin ja ennen kuin siitä syntyy suurempaa vahinkoa. Haastateltavat näkivät älykkäiden mittareiden ja antureiden olevan ratkaisuna hyvin ennalta ehkäiseviä ja edesauttaisivat kiinteistöjen elinkaaren pidentämistä. Vaikka mittaratkaisusta nähtiin paljonkin hyötyä, herää kysymys, minkä takia niitä ei ole käyttöönotettu. Mittaratkaisuiden toteuttaminen ja sen ylläpitäminen eivät asuntojen kokonaishinnassa maksa paljoa, varsinkin jos sen tekee jo rakennusvaiheessa, eikä tarvitse erikseen asentaa ja sovitella mittauslaitteita. Hyvin yksinkertaisia ratkaisuja, kuten kosteusmittareita, on kuitenkin haastateltavilla havaittavissa, joilla estetään suuremman vesivahingon syntymistä, mutta ei sellaisia mittareita, jotka optimoivat energian käyttöä kiinteistössä käytön mukaan.

6.3 Tulevaisuus

Kun puhutaan tulevaisuudesta, on haastateltavilla selkeä käsitys siitä, että vuokralla asumisen markkina yleistyy nykyisen trendin mukaisesti. Sitä, kuinka arvonmuutokset

tulevalla sukupolvella muuttavat asuntomarkkinaa, voidaan vain spekuloida. Kuitenkin markkinatutkimusten ja asiakastutkimusten avulla haastateltavat kertoivat pystyvänsä selkeyttämään suuntaa, mihin asuntomarkkinat menevät ja mitä jatkossa vaaditaan vuokra-asumiselta. Haastattelussa oltiin yhtä mieltä vuokra-asumisen *asiakaskunnan segmentoinnista*, sillä jokaisella asiakaskunnalla on omat tarpeensa, ja sitä mukaa strategia myös muuttuu, minkälaista tuotetta tarjotaan tietyille asiakaskunnalle.

Opiskelijoille nähtiin riittävän tietty standardi, miten budjetti antaa myöden, mutta työssäkäyvien nuorien haastateltavien mukaan nähdään olevan valmiita maksamaan enemmän laadusta, joka vetää puoleensa sellaisia vuokralaisia, jotka kunnioittavat laatua ja pitävät myös enemmän huolta asunnosta. *”Laatuun panostaminen tuo monta hyvää puolta epäsuorasti, kuten laatuun panostaminen ei tule suoraan vuokran kautta takaisin, vaan vähäisen vaihtelevuuden ja remonttien tarpeiden määrän kautta”*, kertoo H5.

Haastatteluissa tuli esiin uskomusta siitä, että *ikäntyvien asiakassegmentti kasvaa* hyväkuntoisten ikäntyvien ihmisten määrän lisääntyessä. He haluavat poistaa huolet kodin omistamisesta, mutta eivät halua palvelukoteihin vielä. Omassa kodissa asuminen niin pitkään kuin mahdollista on kuitenkin jo pitkän ajan ollut haluttua ja hyväkuntoisien ikäntyvien ihmisten määrä vain pidentää tätä aikajaksoa. *”Ihmisten mielikuvat hoivakodeista eivät ole positiivisia, mikä synnyttää uudenlaisen tarpeen hoivakodin ja kerrostalossa asumisen hybridistä”*, varsinkin kun siihen ei ole panostettu tarpeeksi menneisyydessä eikä nykyhetkellä, kertoo H5. *”Henkilö voi olla niin hyväkuntoinen, ettei tarvitse kokoaikaista hoitoa ja pystyy asumaan yksin, mutta kuitenkin saattaa tarvita joissain asioissa apua, kun on tarvetta.”*, kertoo H6. Yhtenä esimerkkinä H6 kertoi: *”Yhteislähtöjä voidaan järjestää samaa harrastusta harrastaville, jolloin luodaan uusia sosiaalisia suhteita ja kannustetaan aktiivisen elämän jatkamista.”* Väestön vaurastuminen haastateltavien mielestä johtaa siihen, että ikäntyvät henkilöt ovat valmiita maksamaan laadukkaasta asumisesta enemmän mitä ennen, joka saattaa johtaa tällaisen palvelun yksityistämiseen.

Ajan hermoilla pysyminen markkinassa ja asiakassegmenteissä on elintärkeää, ja se vaatii jatkuvaa ponnistelua jatkuvilla tutkimuksilla, kun kysyttiin, miten arvonmuutoksia nähdään tulevaisuudessa. *”Yksihenkkisten talouksien määrä on kasvussa, ja heidän merkityksensä markkinoilla vain kasvaa”*, kertoo H1. Yksihenkkiset taloudet ovat ylittäneet 50 % Helsingin kokonaistalouksiin verrattuna, ja se kuinka he tulevat muuttamaan kaupunkia heidän tarpeisiinsa mukaan, voimistuu vain enemmän.

Haastateltavat kertoivat, että kun asunnot eivät ole suuria, siirtyy olohuoneen funktio muualle, kuten yhteisiin tiloihin, jotka voivat olla kahviloita, ravintoloita ja muita tiloja, joissa voi olla useampi henkilö omasta tuttavapiiristä. Asumiseen liittyvät palvelut ovat haastateltavien vastauksista päätellen lyömässä läpi viimeisen seuraavan 5 vuoden aikana ja palvelut sitä mukaa lisääntyvät ja muuttuvat joustavammaksi. Kuitenkaan palveluihin ei nähty tarpeeksi panosta, ne laahaavat jäljessä ja niihin tarvitaan suuri toimija, joka vetää palvelut läpi markkinoille. Palveluasumisen yleisyyttä myös nähdään rakentamisen volyymin kasvattamisen mahdollisuutena tulevaisuudessa, joten painopiste siirtyy koko asumisen ympärille kattaviin palveluihin.

COVID-19-viruksen tuottama suurempien asuntojen kysyntä kuitenkin nähdään haastateltavien mukaan vain väliaikaisena trendinä, mutta kysyntä jättää kuitenkin jälkensä kaupungistumiseen ja asumisen arvoihin. Tällainen on kysymys, joka nousi esiin haastattelussa keskustan elinvoimaisuuden vertailusta ympäristöalueiden palveluihin, eli onko keskusta asumispaikkana enää niin haluttua, jos verrataan asumista ostoskeskuksen kupeessa?

Kuitenkin erimielisyyksiä oli haastateltavien kesken siitä, mitä kaupungistumiselle tapahtuu. Toiset uskoivat epidemian aiheuttavan kaupungistumisen väliaikaista hidastumista ja siten siirtymistä palveluasumiseen, mitä pidemmälle kaupungistumista menemme, kun toiset uskoivat asumisen arvojen muuttuvan niin, ettei asuntoa katsota enää kaupunginosittain ja hyvien kulkuyhteyksien varrelta, vaan sieltä missä oikeasti halutaan asua etätyöskentelyn avulla. Osa haastateltavista myös kommentoi, ettei kaupungistuminen ole välttämättä niin suurta kuin oletettiin ja on ennustettu, vaan paikkasidonnaisuus alkaa häilymään ja syntyy kaupungistumisen maaseutumaisuus. Osasyynä tälle ilmiölle tulevaisuudessa nähdään itseajavien autojen yleistyminen, jolloin ei itse enää tarvitse huolehtia välimatkoista ja sillä ajalla voi tehdä, mitä haluaa ja samalla vaurastuva nuorison myötä nähdään toisen ja kolmansien asuntojen hankkimisen yleistymistä.

Digitalisaation myötä haastateltavat näkivät mahdollisuuden siirtyä etätöihin ja pysyä siellä jos tarve sitä vaatii. *Kerrostaloihin nähtiin mahdolliseksi luoda sen yleisiin tiloihin etätyöpisteitä*, joka luo eriytymistä oman asunnon sisällä tehtävään etätyöskentelyyn, mutta kuitenkin tarpeeksi lähellä omaa asuntoa, jotta töistä siirtyminen vapaa-aikaan on mahdollisimman pieni. Etätyöpiste myös auttaa jakamaan useamman kuin yhden hengen talouksien työpisteitä. Markkinoilla uskotaan korona-ajan trendien olevan lyhytjänteisiä,

ja uskotaan luonnon riittävän kun se on lähellä. Työhuoneen tai työpisteen sijaintia, kun asunto on ystävien ja palveluiden lähellä, pidettiin tärkeänä kriteerinä.

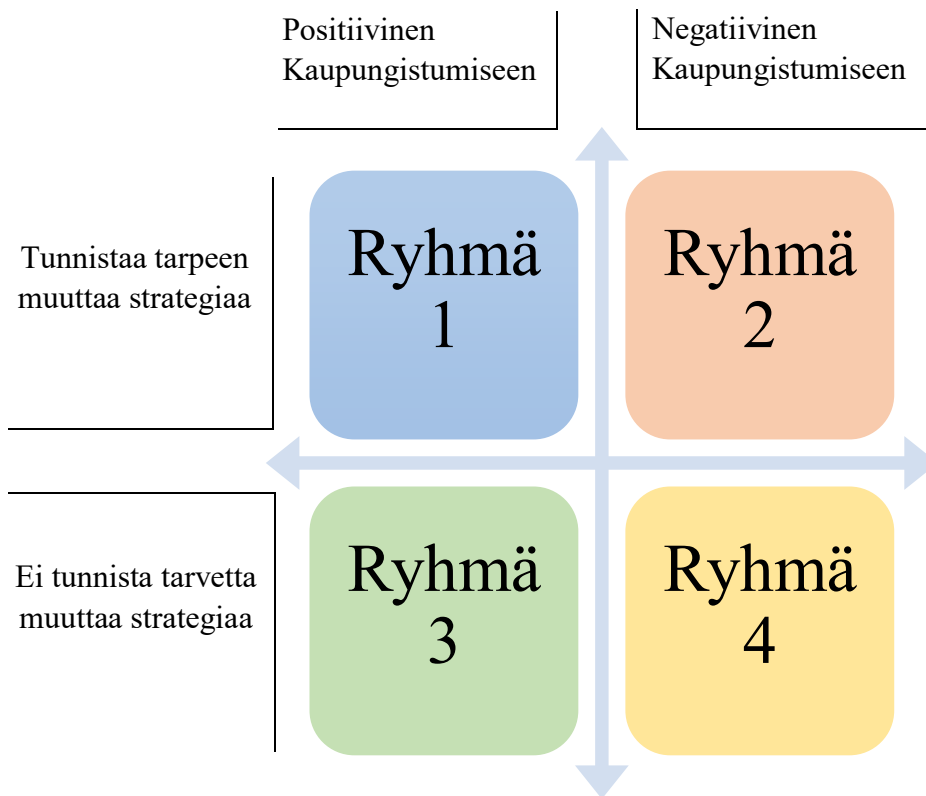
Uutena kasvavana trendinä COVID-19-ajan jälkeen nähdään monipaikkaisuus etätöyön lisääntyessä. Työntekijän oma asunto voi sijaita kauempana työpaikasta tai jopa eri kaupungissa, mutta työskennellään työpaikalla fyysisesti haastateltavan mukaan esimerkiksi kahtena päivänä viikossa, ja muulloin etänä. Tämän tyyppisen muutoksen uskotaan luovan *uudenlaisen konseptin vuokra-asumisesta*, jossa on mahdollista varata vuokra-asunnosta päiviä, jolloin asuu asunnossa, kun samaan aikaan muita henkilöitä asuttaa vuokra-asuntoa muina päivinä samasta syystä. Näin on mahdollista asua omassa rauhassa, mutta edullisemmin jakamiskulttuurin avulla.

Etätöyöskentelyn yleistymisellä haastattelussa nähtiin muita positiivisia vaikutuksia, jotka saattavat tuoda työperäistä muuttoa Suomen luonnon brändillä. Kansainvälisille markkinoille Suomeen uskotaan mahdollisuutena mainostaa rauhallisena ja turvallisena paikkana asua, jossa luonto on aina lähellä. ”*Henkilöiden, jotka muuttavat sillä varjolla, jotta voivat asua lähellä luontoa ja turvallisessa paikassa perheen kanssa, ei välttämättä tarvitse työskennellä suomalaisessa yrityksessä, vaan he tekevät Suomesta etänä töitä etätöypisteen avulla*”, kommentoi H6. Turvallisuuden tunne nähtiin haastateltavien kesken ensimmäisenä prioriteettina asumisessa myös suomalaisille asukkaille, jota yhteisöllisyydellä parannetaan. Tämä tuo suuren mahdollisuuden myös kansainvälisille markkinoille.

Tulevaisuudessa yhdestä asiasta oltiin yhtämielisiä eli ESG:n ja energian painoarvon lisääntymisestä sijoitustoiminnassa, kuten myös niin sanottujen ”vihreiden portfolioiden” yleistymistä. Määrite vihreä portfolio tarkoittaa asuntojen päästöjen vähentämistä kiinteistön suunnittelusta sen purkuun. Jatkuva paine päästöjen vähentämiseksi on tuonut kiinteistöt ja näiden koko elinkaaren aikana aiheutuneet päästöt tarkasteltaviksi ja uusien lainsäädäntöjen ja käytäntöjen uusimista, jolla voidaan varmistaa päästöjen vähentäminen kiinteistöjen sektorista. Kuitenkin haastattelussa nähtiin ESG:n yleistymisen tuovan ongelmia vihreitä valintoja tuotessa portfolioihin, joissa käytetään hyväksi palveluiden ja hyvien kulkuyhteyksien varrella olevia asuntoja. Kun palvelut ja kulkuyhteydet ovat lähellä, ei asukas tarvitse omaa kulkuvälinettä, mikä vähentää asunnosta aiheutuvia välillisiä päästöjä, ja näin voidaan luoda brändi vihreästä asuntoportfoliosta, jossa ei ole kuitenkaan rakenteellisesti eikä suunnitelmallisesti tehty muutoksia päästöjen vähentämiseksi.

6.4 Tulkinta markkinanäkemyksen erottautuvaisuudesta

Haastattelussa tuli esiin monia eri näkemyksiä markkinan tulevaisuudesta ja miten siihen kuuluisi suhtautua. Haastattelun tuloksista pystyttiin tulkitsemaan ja erottamaan neljä eri ryhmää, joihin haastattelijat voitiin sijoittaa. Ryhmiin jaottelun tarkoituksena on helpottaa tuloksien erottautumista ja miten tämä kuvaa markkinoilla esiintyvän jaon. Seuraava nelikenttämatriisi [Taulukko 5] kuvaa haastattelujen perusteella syntyneestä markkinanäkemyseroista seuraavasti:



Taulukko 5. Markkinanäkemyksen jakaantuminen haastattelussa.

Ryhmän 1 ja 3 henkilöt sijoittuivat positiivisen kaupungistumisen näkemyksiin, kun taas ryhmän 2 ja 4 henkilöt näkivät markkinan, jossa kaupungistuminen tulee vähenemään. Ryhmän 1 ja 2 henkilöt tunnistavat tarpeen muuttaa omaa strategiaansa jatkuvasti, jotta pysyvät kilpailukykyisinä markkinoilla. Ryhmän 3 ja 4 henkilöt näkivät nykyisen strategian toimivan hyvin markkinatilanteessa ja eivät nähneet tarvetta muuttaa strategiaansa.

6.5 Haastattelututkimuksen arviointi

Haastattelututkimuksen avulla saatiin tärkeää tietoa markkinoilla vallitsevista näkemyksistä asuntorahastojen kehityksestä menneisyydestä tulevaisuuteen ja siten voidaan tätä tietoa käyttää hyväksi asuntorahastojen strategian ja toimintatapojen parantamisessa. Haastattelun toteuttaminen puolistrukturoituna asiantuntijahaastatteluna antoi laajoja, monipuolisia ja vaihtelevia vastauksia. Eriävien näkemysten ryhmien välillä oli vaikea osittain arvioida, mitkä näkemykset olivat relevantimpia, kun haastateltujen omat näkökulmat ja lähtökohdat aiheisiin olivat erilaiset. Voidaan todeta eri näkemysten eroista se, ettei markkinoilla ole vain yhtä totuutta. Jokaisessa haastattelussa tuli ilmi halu puhua markkinatilanteesta ja omasta näkemyksestä, mihin tämä on suuntautumassa, eikä valmiita vastauksia näyttänyt olevan, edesauttaen haastattelukysymysten vastauksien autenttisuutta.

Haastattelussa pyrittiin valitsemaan mahdollisimman monta eri strategialla toimivia ja eri mielipiteitä omaavia toimijoita, kuten myös sellaisia toimijoita, jotka eivät ole asuntosijoittajia, jolloin saatiin erilaisia näkemyksiä alan ulkopuolelta. Haastateltujen lukumäärä haastatteluvastausten monipuolisuuden ja määrän perusteella vaikutti riittävältä ja haastateltavat edustivat hyvin erityyppisen strategian ja näkemyksen omaavia toimijoita. Haastattelututkimustulosten monipuolisuuden lisäämiseksi haastatteluihin olisi voinut ottaa mukaan merkittäviä Suomessa ja muualla toimivia kansainvälisiä toimijoita, jolloin oltaisiin voitu saada tietoa kansainvälisten toimijoiden strategista lähestymistapaa eri maihin ja minkä takia Suomeen ollaan päädytty tai sitten miksi ei. Toinen ryhmä, joka olisi tuonut monipuolisuutta haastattelututkimustuloksiin, olisi ollut poliitikot, jotka työskentelevät asuntorahastoille liittyvissä juridiikassa ja taksonomiassa kuten myös henkilöitä, jotka puhuvat asuntorahastojen puolesta, kuten myös niitä vastaan. Siten tuloksiin olisi saatu näkemyksiä asuntorahastojen tulevaisuudesta juridisesta ja poliittisesta näkökulmasta ja haasteita liiketoimintaan.

7 Dynaaminen asuntorahastomalli käyttäen tietostrategiaa

Haastattelututkimuksen tulosten kautta huomattiin asuntorahastojen strategian olevan hyvin samankaltainen kuin muilla menestyvillä asuntorahastoilla. Strategian samankaltaisuus johtaa innovatiivisuuden laskuun ja synnyttää mahdollisuuden erottautumiselle muista tekijöistä. Kiinteistörahastot toimivat pitkälti staattisella mallilla, ja huomattiin kiinteistötoiminnassa olevan jäljessä tietostrategian käytössä. Kiinteistötoiminnassa hyödynnetään teknologiaa lähinnä työn tehokkuuden parantamisena. Kiinteistösijoittaminen on suhteellisen riskitöntä ja matalakatteista, ja siten ala on tahattomasti ajautunut staattiseen malliin.

Markkinat muuttuvat jatkuvasti ja uuden sukupolven astuminen markkinaan tuovat heidän arvojaan yhä enemmän ja enemmän käytäntöön. Tapa, miten voidaan havaita muutoksia ja olla valmistautuneita siihen strategisesti, vaatii jatkuvaa ponnistelua tutkimuksen ja strategian muodossa. Digitalisaatio on tuonut tavan saada informaatiota nopeasti ja tehokkaasti, joten minkä takia sitä ei hyväksikäyttäisi liiketoiminnassa. Digitalisaation avulla on voitu yrityksen sisäisten toimintojen prosesseja muuttaa tehokkaammaksi myös tuottaen vähemmän virheitä. Digitalisaatiolla on mahdollisuus muuttaa liiketoimintalogiikkaa ja ajattelutapaa. Dataa löytyy loputtomasti ympäriltä, mutta miten se muutetaan hyödylliseksi informaatioksi ja lopulta miten sitä voidaan kaupallistaa, on tarkoitus ratkaista.

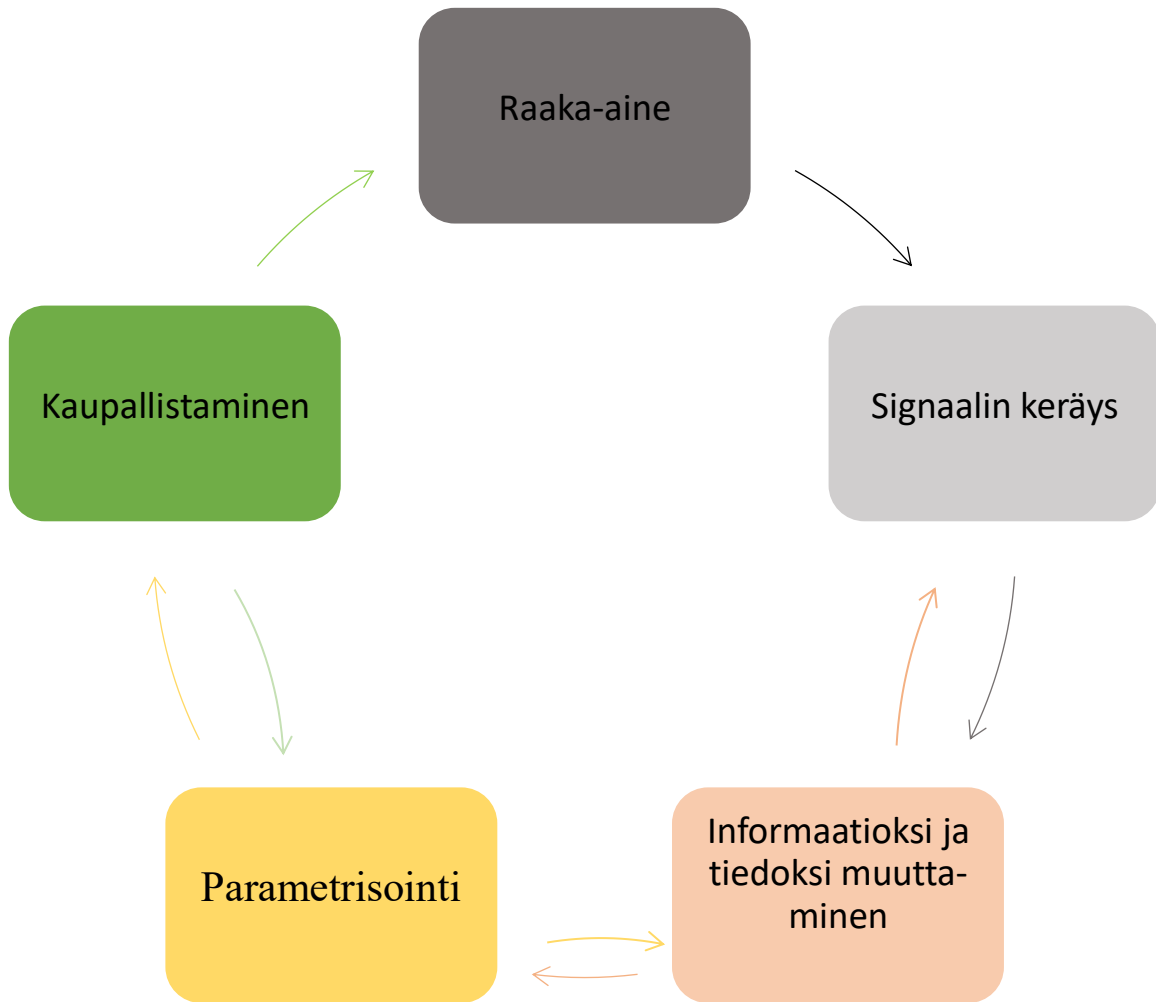
7.1 Missio

Missio on luoda digitalisaation tuottamien mahdollisuuksien avulla uudentyyppinen toimintatapa asuntorahaston perustamiseen ja ylläpitämiseen rahaston elinkaaren aikana.

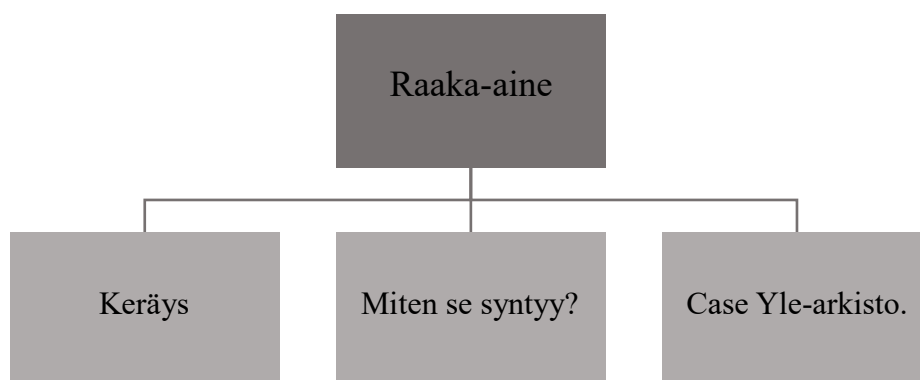
Heikkojen signaalien, markkina-analyysien, arvomuutoksien ja asiakastutkimuksista saadun datan parametrisoimisen avulla ja siten toisiaan tukevien johtopäätösten jälkeen voidaan luoda liiketoimintasuunnitelma, joka vastaa tämänhetkistä tarvetta vuokra-asuntomarkkinoilla ja ennakoi seuraavan sukupolven tarpeita asumisen palveluiden näkökulmasta. Haastattelututkimuksen ja markkinakatsauksen tuloksena on selvä tarve dynaamiselle ajattelutavalle asuntorahastojen liiketoimintasuunnitelman suunnittelussa, kuten myös miten sitä ylläpidetään. Dataa ja informaatiota on jo tällä hetkellä olemassa tulevaisuuden trendeistä ja arvonmuutoksista asumiseen kohdistuen, mutta niitä ei ole osattu valjastaa käyttöön, eikä järjestelmällisesti linkittää seuraussuhteita tarpeeksi tarkasti, jotta se toisi strategista etua muihin kilpailijoihin nähden. Dynaaminen rakenne

siis perustuu koko ajan täydentyvään ja ajassa olevaan tietoon, jolloin sijoituskohteiden valintaprosessi tarkentuu ja muuttuu ajassa.

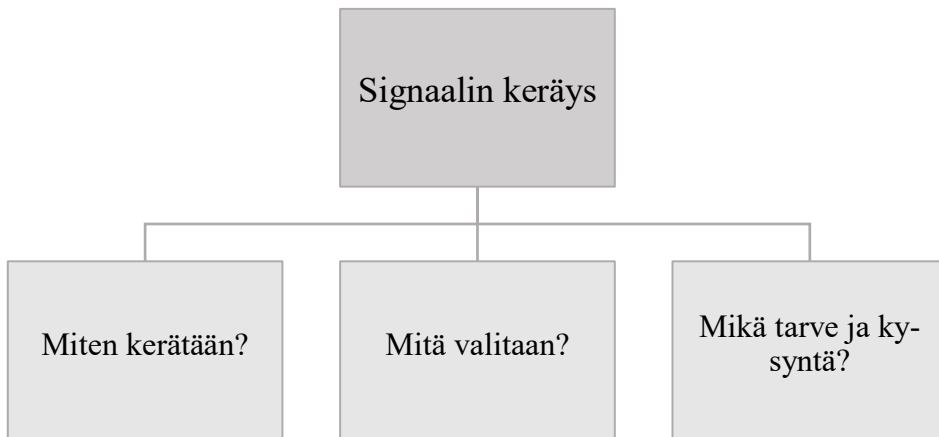
Tässä luvussa esittelen vaihtoehtoisen tavan luoda liiketoimintasuunnitelmaa käyttäen digitalisaatiota ja tietostrategiaa hyödyksi asuntomarkkinoilla olevien piilevien kysynnän tarpeiden tuottaman datan jalostamiseksi vartenotettavaksi informaatioksi ja tiedoksi. Kuitenkin on ymmärrettävä se, jotta tieto saadaan mukaan tekemiseen ja etenkin liiketoimintaan, on ihmisen sitä lähestyttävä tekemällä yhä uudestaan ja uudestaan. On huomioitava se, että esittelemäni tapa luoda liiketoimintasuunnitelma on kokeellinen kirjallisuuskatsauksesta, markkinakatsauksesta ja haastattelututkimuksesta saadun informaation tuotos, joka muuttuu informaation lisääntymisen seurauksena ja markkinoiden muutoksista riippuen. Dynaaminen strategia koostuu viidestä osasta seuraavasti kuvissa 23, 24, 25, 26, 27 ja 28.



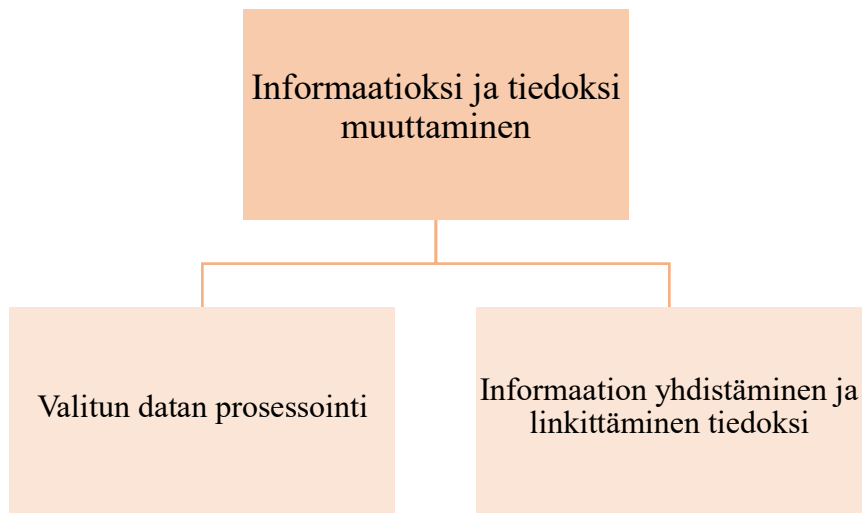
Kuva 23. Dynaaminen strategia asuntorahaston perustamiseen ja sen ylläpitämiseen



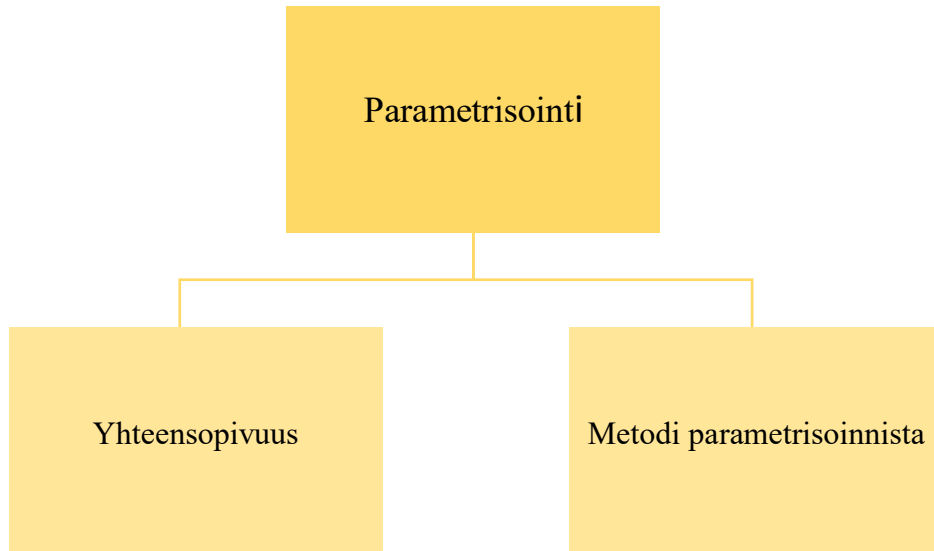
Kuva 24. Raaka-ainevaiheet dynaamisen strategian kaaviossa



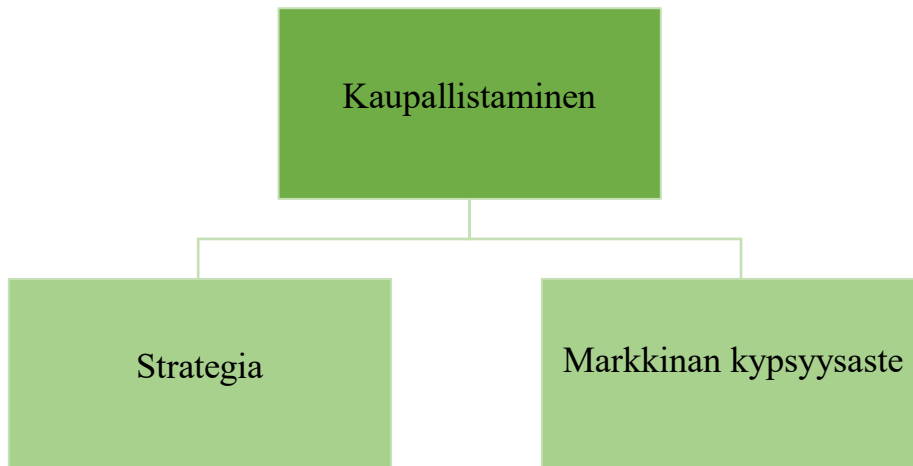
Kuva 25. Signaalin keräys vaiheet dynaamisen strategian kaaviossa



Kuva 26. Informaatioksi ja tiedoksi muuttamisen vaiheet dynaamisen strategian kaaviossa



Kuva 27. Parametrisointivaiheet dynaamisen strategian kaaviossa



Kuva 28. Kaupallistamisen vaiheet dynaamisen strategian kaaviossa

Kun dynaamisessa strategian kaaviossa on päästy loppuun, on tarkoitus aloittaa alusta ja tukea jatkuvaa liiketoimintasuunnitelman muutosta uuden datan ja sitä myötä uuden informaation, tiedon ja kokemuksen saamista markkinasta. Tavoitteena on jatkuva kehittäminen ja kannustaa jatkuvaan uusien tutkimuksien tekemiseen asiakaskunnan tarpeista ja arvonmuutoksista sekä esitellä vähän kerralla uusia palveluita ja tarpeita täyttäviä ratkaisuja, jolloin markkina muuttuisi tarpeeksi kypsäksi ja pystyttäisiin vastaamaan tutkimuksista ilmentyvien hiljaisiin signaaleihin tarpeeksi ajoissa. Tämä

tukee liiketoimintasuunnitelman olevan kohdallaan asiakkaiden ja markkinan tarpeisiin ja vie tunnetusti hitaasti kehittyvän ja reagoivan kiinteistö- ja rakennussektorin lähemmäs kuluttajia.

7.2 Strategian vaiheet

Dynaaminen strategia koostuu viidestä osasta, jotka on jaettu eri osavaiheisiin. Jokainen uusi sykli alkaa raaka-aineesta ja sen keruusta. Raaka-aine on dataa, informaatiota ja tietoa mitä on kerätty. Kun raaka-aine on kerätty siirrytään signaalien keräykseen. Signaalien keräyksessä tärkeää on valita, mitä signaaleja kerätään ja mihin halutaan keskittyä, onko se sitten uuden sukupolven arvonmuodostus asumiseen liittyen tai eri markkinasektoreiden kasvaminen ja kysynnän lisääntyminen. Osassa muutos informaatioksi ja tiedoksi pyritään sitomaan raaka-aine ja signaalit ja selvittää mikä suhde näiden välillä on. Kun tiedetään, mikä syy-seuraussuhde niiden välillä on, voidaan jatkokäsitellä informaatiota pidemmälle ja luoda asiantuntija tiimin avulla informaatiosta yhdistäviä tekijöitä piileviin trendeihin ja miten se vaikuttaa kysyntään eli muutetaan informaatio tiedoksi ja valjastetaan hiljaista tietoa. Parametrisointiosassa kerätyt signaalit ja näistä seuraava informaatio ja tieto parametrisoidaan, jotta sitä on mahdollista jatkokäsitellä ja varmistetaan strategian muutoksien olevan yhteensopivia nykyiseen strategiaan. Kun tietämys on saavutettu parametrisoinnin avulla ja miten se muuttaa liiketoimintaa, on tieto muutettava käytäntöön ja itse liiketoimintasuunnitelmaan. On laadittava strategia, jolla tietoa voidaan käyttää yrityksen hyväksi, muuttaa se kokemuseräiseksi tiedoksi ja siten tuoda uusia hyvän toimintatavan mukaisia ratkaisuja markkinoille.

Tämän jälkeen on hyvä miettiä syklin pituutta ja miten sitä käyttää hyväkseen. Jos ajallisesti syklin läpiviemisessä kestää vain muutamia kuukausia, kannattaa raaka-ainetta kerätä vähän pidempään. Tarkoituksena on kuitenkin tuoda jatkuvasti pienessä määrin uutta tapaa toimia markkinoilla, ja siten kerryttää tietämystä ja valmiutta muuttuvaan markkinaan. Seuraavissa vaiheissa käydään läpi jokainen vaihe yksityiskohtaisemmin ja kerrotaan esimerkkitalanteita, miten jokainen vaihe voitaisiin käydä läpi ja mikä sen lopputulos on.

Esimerkkinä käytetään uutisartikkeleita hakusanoilla hakevaa ja näitä jatkokäsittävää ohjelmaa. Uutisartikkeleiden tutkiminen hakusanoilla ei tuo luotettavaa tietoa, sillä artikkelit eivät ole tieteellisten tutkimusmenetelmien käytön tuloksia ja artikkelit

saattavat olla mielipidekirjoituksia. Uutisartikkeleiden analysointi on kuitenkin yksi, mutta pieni tapa arvoltaan saada yleiskäsitystä markkinasta, jossa saadaan käsitys puhutuista aiheista ja miten uutistrendit vaihtelevat. Sitä ei kuitenkaan kannata kokonaan sulkea pois yhtenä tiedon, informaation ja datan kokoamisessa. Ylen uutisartikkelien valitseminen jatkokäsittelyä varten valittiin, sillä Yle-arkisto on julkista tietoa, johon jokaisella on vapaa pääsy ilman maksuvaatimusta. Tapaa jatkokäsittellä voidaan soveltaa minkä tahansa tekstin tai tiedon osalta, oli se sitten toisen median artikkeleita, kirjoja, tieteellisiä artikkeleita ja teoksia tai muita tietokantoja.

7.3 Raaka-aine

Datan määrä, mitä maailmassa on, on raaka-aine, joka lisääntyy päivä päivältä, kun muut raaka-aineet vähenevät mitä enemmän niitä louhitaan. Raaka-aine tässä asiayhteydessä ei tarkoita itse fyysistä raaka-ainetta, kuten rakennusmateriaalia. Raaka-aine koostuu meidän ympärillämme olevasta informaatiosta ja tiedosta. Raaka-aine voi olla markkinan toimivuus ja vaihtuvuus tai vain niin triviaalia, kuinka ihminen liikkuu kotoa töihin ja takaisin. Datan määrä, mitä maailmassa on, on valtava. Se, kuinka sitä voidaan hyödyntää, vaatii datan jalostamista.

7.3.1 Miten se syntyy?

Asuntorahastoissa raaka-ainetta syntyy liiketoimintasuunnitelman toimivuudesta, asuntojen kunnosta, vuokralaisten vaihtuvuudesta, ikäryhmästä, markkinasta ja monista muista, mitä liiketoimintaan sisältyy ja miten ihmiset asuvat ja käyttäytyvät. Jokaisena hetkenä syntyy uutta raaka-ainetta, jota voidaan kerätä ja käyttää hyödyksi. Yritykset usein käyttävät liiketoiminnasta syntyneitä talouslukuja hyväkseen heidän vuosikatsauksessa, sillä nämä kertovat yrityksen senhetkisen taloudellisen tilanteen. Myynnin taso synnyttää tietoa tuotteen myytävyydestä ja markkinasta, kun taas projektien läpimenoaika synnyttää tietoa työn tuottavuudesta. Raaka-ainetta syntyy niin paljon, kuin sitä haluaa louhia, on valtavan paljon eri asioita, joita voidaan tutkia ja kerätä.

7.3.2 Keräys

Raaka-ainetta voidaan kerätä dokumentoimalla jokaista aspektia yrityksen toiminnassa ja sitä ympäröivässä markkinassa tapahtuvia muutoksia. Tärkeää asuntorahastojen kannalta on kerätä raaka-ainetta kaupungistumisesta, palveluista, arvonmuutoksia, hintojen muutoksista tonteissa ja jo olemassa olevista asunnoista, vuokra-asumisen yleistymisestä, palkkatuloista, demografioista, tilaratkaisuista, lainojen korkojen muutoksista ja

taloudellisista mittareista yrityksistä eli jokaisesta asiasta, joka vaikuttaa ihmisten asumisratkaisuihin eri demografioissa.

7.3.3 Prosessi

Raaka-ainetta syntyy jatkuvasti ympärillämme. Esimerkiksi jos halutaan tutkia Ylen uutisissa ilmaantuvia uutisartikkeleita asuntokaupan markkinatilanteesta, rakentamisen trendejä kuten puurakentamista tai yleistä mielikuvaa vuokra-asunnoista, pitää tunnistaa, mistä tätä löytää ja miten sitä voidaan ottaa talteen. Ylen nettisivuilta [Yle, 2021] löytää Ylen oma arkisto, josta löytää Ylen julkaisemat uutisartikkelit. Arkisto sisältää tietokannan, johon on sisällytetty julkaistut artikkelit, jotka pitää kopioida tai löytää tapa, jolla voidaan tallentaa omaan tietokantaan haluamat artikkelit. Yksi toteutustapa on tarkastella uutisia ylen uutispalvelun rajapinnasta eli API:sta. Dataa ei tarvitse tässä vaiheessa vielä taltioida, sillä data on Ylen tietokannassa. [Metsälä, C., Mäkelä, T., Pirttiniemi, K. ja Siltala, V., 2021]

7.4 Signaalin keräys

Signaalien keräys on yksi tärkeimmistä vaiheista dynaamisessa strategiassa. Ilman signaaleja raaka-aine ei tarkoita mitään, sillä ei tiedetä, mitä haetaan ja mitä halutaan selvittää. Signaalit ovat aiheesta riippuen tietyn aiheen tai asian lisääntymistä, vähentymistä tai kahden tai useamman asian korrelaatiota ja syy-yhteyttä toisiinsa.

Kuten vuonna 2021 Nobelin taloustieteiden palkinnon saanut Joshua Angrist aikaisiin hänen urallansa julkaisi tutkimuksen, jossa tutkittiin vapaaehtoisen asepalveluksen suorittaneiden henkilöiden vaikutusta työmarkkinoilla. Angrist [1998] tutkimuksessa yritti selvittää syy-yhteyttä asepalveluksen suorittaneiden aiheuttavan alemmaa palkkatasoa, kuten PTSD eli ”post-traumatic stress disorder” ja suomeksi ”traumaperäinen stressihäiriö” tai loukkaantumisen takia. Tutkimuksessa selvisi Vietnamin asepalveluksen suorittaneiden palkkatason olevan 400 dollaria pienempi kuin niillä, jotka eivät olleet asepalveluksessa 1970-luvulla. Ongelmana kuitenkin oli piilevien muuttujien vaikutus tuloksiin, kuten Angrist tutkimuksessa [1998] käytetty esimerkki. Alemmasta sosioekonomisesta asemassa olevat henkilöt liittyvät asepalvelukseen todennäköisemmin kuin korkeammassa sosioekonomisessa asemassa olevat henkilöt. Alemmassa sosioekonomisessa asemassa olevat henkilöt todennäköisemmin myös tienaa vähemmän kuin korkeammassa sosioekonomisessa asemassa olevat. Tämä kuitenkin ei todista sitä, että asepalveluksella olisi ollut siihen

mitään merkitystä. Siksi päädyttiin vertailemaan Vietnamin sotaan asepalvelukseen haluttomien henkilöiden vaikutusta työmarkkinoilla. [Angrist, 1998]

Kolmannen piilevän muuttujan esimerkkinä pidetään tilastollista jäätelön kuluttamisen yhteyttä hukkumiseen. Tilastollisesti jäätelön kuluttaminen näyttää olevan yhteydessä hukkumiseen, mutta korrelaatio ei ole sama asia kuin syy-yhteys. Molempia jäätelön kulutuksen nousua ja hukkumista yhdistää aurinkoinen ja lämmin päivä, joka lisää ihmisen halua syödä jäätelöä ja käydä uimassa. Sen takia on tärkeää löytää oikeat korrelaatio ja syy-yhteydet datasta signaalien avulla, ettei synny vääriä oletuksia ja siten huonoja liiketoiminnallisia ja strategisia päätöksentekoa. [Ting, 2018]

Kuten tiettyä jalometallia etsittäessä raaka-aineesta raaka-ainetta pilkotaan ja etsitään tietyn jalometallin esiintyvyyttä tarkasteltavassa raaka-aineessa. Kuten tässä työssä käytettävässä raaka-aineessa, kuin myös louhinnassa käytettäviä raaka-aineessa, löytyy aina muita asioita kuin vain sitä tiettyä haettavaa materiaalia. Ellei raaka-aineesta löydetä haluttua signaalia, on hyvä tarkastella löydetäänkö raaka-aineesta toista signaalia, jota on suuressa määrin tai joka on yhtä arvokasta kuin sitä mitä alun perin haettiin.

7.4.1 Miten valitaan -Mikä tarve ja kysyntä?

Kun kerätään signaaleja, ensimmäinen asia, mitä pitää tehdä, on päättää, mitä halutaan tutkia tai seurata. Jos halutaan tutkia ja selvittää vuokralaisten poismuuttoa, ei pidä tarkastella päivittäistavaroiden hintojen muutosta, vaan pitää osata etsiä raaka-aineesta sellaisia tekijöitä, jotka saattavat siihen vaikuttaa. Signaaleja on tärkeää olla enemmän kuin yksi, sillä vuokralaisten poismuutto voi johtua monesta asiasta ja on paljon kompleksisempi kuin vain huoneiston koko tai alue.

Vaikka edellä mainituilla asioilla on suuri merkitys, ne eivät ole kuitenkaan ainoita syitä, minkä takia huoneistoista muutetaan pois. Muuton synä on monen asian summa, kuten jos asunto on kaukana keskustassa ja henkilö, joka vuokraa asuntoa, käy töissä keskustassa tai ylipäättänsä haluaa käyttää kaupungin tarjoamia palveluita, henkilö tarvitsee keinon päästä sinne. Jos henkilö käyttää julkisia kulkuvälineitä ja julkisia kulkuyhteyksiä vähennetään tai poistetaan, joutuu henkilö etsimään toisen tavan päästä keskustaan. Jos henkilö ostaa auton, se tuo kuluja ja voi aiheuttaa muuton vielä kauemmaksi. Jos henkilö omistaa jo auton, mutta auton käyttökustannukset nousevat polttoaineen myötä, voi henkilö tehdä päätöksen poistaa oma auto käytöstä ja myydä sen pois. Ajoneuvon ylläpitämisen kustannukset ovat nyt avoimna käytettäväksi ja voivat

johtaa henkilön muuttamaan lähemmäksi keskustaa, jolloin ilman autoa voi elää ongelmitta, kun palvelut ja kulkuyhteydet julkisilla ovat hyvät. Pelkän kulkuyhteyksien kustannukset voivat vaikuttaa jo monella tavalla asunnosta pois muuttoon ihmisen tarpeiden mukaan.

Se, kuinka osataan valita ihmisten tarpeisiin liittyviä signaaleja, on tärkeää, ja monet signaalit voivat hukkaa datan määrään, ellei niitä seurata oikein. Keskittyminen ihmisten tarpeisiin ja kysyntään olevissa signaaleissa varmistaa sen, että niitä signaaleja voidaan käyttää hyödyksi tulevassa liiketoiminnassa, sillä jos signaalit esiintyvät tarpeiden muutoksessa tietyssä väestön ikäryhmässä, on siihen syytä reagoida, jos halutaan pitää tietty ikäryhmä asiakaskuntana.

7.4.2 Miten kerätään?

Kun signaalit, mitä aiotaan tutkia ja seuranta on päätetty, on signaalit myös kerättävä talteen raaka-aineen kanssa kun signaalit ilmentyvät. Signaaleja voi ilmetä monesta eri raaka-aineesta, joten jokainen raaka-aine, oli se markkina-analyysi, uutisartikkeli tai mielipidekirjoitus, tulisi ottaa talteen, jotta voidaan jatkokäsitellä raaka-ainetta tietyn signaalin avulla.

Esimerkiksi, jos halutaan tutkia rakentamiseen liittyviä uutisia, kerätään hakusanalla jokainen signaali eli hakusanalla osuva artikkeli Ylen tietokannasta seuraavasti.

```
Welcome! Type ? to list commands
> crawl rakentaminen
Fetch data for all articles with query: "rakentaminen"
Done fetching!
Fetch HTML for 45023 articles.
 1%|██████████| 6/1000 [00:02<04:20, 3.82it/s]
An error occurred: 'NoneType' object has no attribute 'contents'
Unable to fetch or extract article: https://yle.fi/uutiset/3-12160058
 2%|██████████| 23/1000 [00:04<01:33, 18.49it/s]
An error occurred: 'NoneType' object has no attribute 'contents'
Unable to fetch or extract article: https://yle.fi/uutiset/3-12110486
 80%|██████████| 855/1000 [02:34<00:45, 3.18it/s]
An error occurred: HTTP Error 500: Internal Server Error
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/syvttajo\_nostaa\_syvttien\_destina\_tutussa/5623624
 88%|██████████| 875/1000 [02:40<00:38, 3.28it/s]
An error occurred: HTTP Error 502: Bad Gateway
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/ilmalen\_katutoiden\_valmistuminen\_oyhastyy\_lisaksi\_vii\_puoli\_miljoonaa\_euroa/7498697
 89%|██████████| 894/1000 [02:45<00:38, 5.66it/s]
An error occurred: HTTP Error 502: Bad Gateway
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/luksusostiin\_keskittyvalle\_kauppakeskukselle\_ostaan\_rakennuslupaa\_venäjän\_rain\_tuntumaan/9379462
 90%|██████████| 902/1000 [02:47<00:24, 3.97it/s]
An error occurred: HTTP Error 404: Not Found
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/yit\_rakentaa\_osaikuvan\_lisalle\_17\_kerroksisen\_asuintalon/7626167
 96%|██████████| 959/1000 [03:02<00:06, 6.47it/s]
An error occurred: HTTP Error 404: Not Found
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/rakennusyhtiö\_vii\_olissa\_ukraina-vaikutuksia/7142196
100%|██████████| 1000/1000 [03:12<00:00, 5.28it/s]
Crawling ended. Data stored in the main class.
```

Kuva 29. Rakentamisen artikkeleiden haku Ylen API:sta omaan tietokantaan [Metsälä et al., 2021]

```
Welcome! Type ? to list commands
> crawl vuokra-asunto
Fetch data for all articles with query: "vuokra-asunto"
Done fetching!
Fetch HTML for 7430 articles.
 14%|██████████| 138/1000 [00:21<02:17, 6.26it/s]
An error occurred: 'NavigableString' object has no attribute 'attrs'
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/mita\_korkeille\_vuokrille\_on\_tehtavissa/6564236
 28%|██████████| 278/1000 [00:42<02:40, 4.51it/s]
An error occurred: 'NavigableString' object has no attribute 'attrs'
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/valtio\_haluus\_asuntoja\_kasvukeskuksiin/5305616
 29%|██████████| 294/1000 [00:46<04:24, 2.67it/s]
An error occurred: 'NoneType' object has no attribute 'contents'
Unable to fetch or extract article: https://yle.fi/aihe/a/26-10000982
 92%|██████████| 915/1000 [02:37<00:12, 6.63it/s]
An error occurred: 'class'
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/nain\_puolueet\_vastasivat/5328718
 94%|██████████| 941/1000 [02:42<00:12, 4.89it/s]
An error occurred: 'class'
Unable to fetch or extract article: https://yle.fi/uutiset/3-10610540
100%|██████████| 997/1000 [02:54<00:00, 6.09it/s]
An error occurred: 'NavigableString' object has no attribute 'attrs'
Unable to fetch or extract article: http://yle.fi/uutiset/aamun\_lehdet/5342681
100%|██████████| 1000/1000 [02:56<00:00, 5.66it/s]
Crawling ended. Data stored in the main class.
```

Kuva 30. Vuokra-asuntoartikkeleiden haku Ylen API:sta omaan tietokantaan [Metsälä et al., 2021]

Kuvissa 29 ja 30 on kerätty Yle.fi-rajapinnasta uutisartikkelit Ylen arkistosta eli raaka-aine. Valittua dataa kerätään crawler-tyylisellä lähestymistavalla. Raaka-ainetta on siten

analysoitu tietyllä hakusanalla, eli signaaleilla, ja ohjelma tuottaa kaikista Ylen rajapinnasta olevista uutisartikkeleista vain ne uutisartikkelit, joihin hakusana on osunut. Kuten kuvista 29 ja 30 näkyy eri hakusanoilla syntyy eri määriä artikkeleita, joita voidaan jatkokäsitellä saaden eri tuloksia. Rakentaminen-hakusanalla löydettiin 45023 artikkelia, kun taas hakusanalla vuokra-asunto 7430 artikkelia. Ohjelma palauttaa eri hakutulokset yhtenä JSON-muotoisena tiedostona, joka mahdollistaa niiden jatkokäsittelyn. Jokaista hakusanalla löytyvää artikkelia ei kuitenkaan ole mahdollista tallentaa omaan tietokantaan automaattisesti, kuten kuvissa 29 ja 30 näkyy virhe koodi, joka kertoo syyn, minkä takia artikkelia ei ole saatu tallennettua. Ohjelma kuitenkin kertoo, mitkä artikkelit ovat jääneet tallentamatta, joten ne voidaan halutessa manuaalisesti käydä tallentamassa tietokantaan. [Metsälä et al., 2021]

7.5 Muutos informaatioksi ja tiedoksi

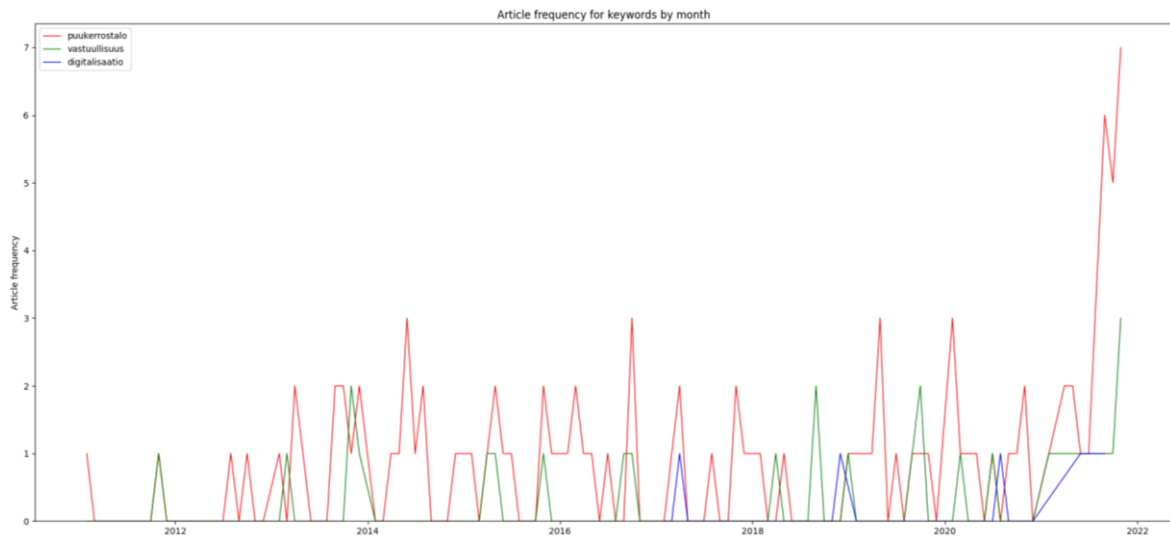
Kun raaka-aineesta on saatu signaalit, pitää raaka-aine signaaleineen jatkokäsitellä. Tällä hetkellä tiedossa on vain viitteitä siitä, että tutkittavasta ja tarkkailtavasta asiasta, trendistä, markkinasta tai mitä ollaan halukkaita tietää enemmän, on muuttunut. Kun tiedetään tutkittavan asian muutoksesta, on sillä hetkellä järkevää aloittaa tutkimaan syitä, minkä takia se on muuttunut. Toki on suositeltavaa puhua mahdollisista muutoksista markkinaan jo etukäteen strategisesti, jotta tiedetään mikä on yrityksen strateginen suunta, jos niin tulee tapahtumaan.

7.5.1 Datan prosessointi

Signaalin aiheuttama raaka-ainetta eli dataa, on jatkokäsiteltävä, jotta on mahdollista saada tietää signaalin tuotoksen syy. Data itsenään ei kerro mitään, sillä se voi tarkoittaa montaa asiaa riippuen, miten sitä halutaan tulkita. Aikaisemmassa signaalinkeräysvaiheessa käytiin läpi tapaan miten uutisarkistosta voitiin hakea signaaleita eri hakusanoilla. Seuraavassa kaaviossa ja kuvissa 31, 32, 33 ja 34 käydään läpi tapaa, miten hakutuloksista tulleista artikkeleista voidaan tuottaa informaatiota eli jatkokäsitellä tietoa.

```
100%|██████████| 1000/1000 [02:56<00:00, 5.66it/s]
Crawling ended. Data stored in the main class.
> load rakentaminen
A previous crawl result found. Loading it..
Previous crawl result loaded!
> article_freq puukerrostalo
Counting done!
> article_freq vastuullisuus
Counting done!
> article_freq digitalisaatio
Counting done!
> results
Results ready! Files saved to: results/1635597182
> |
```

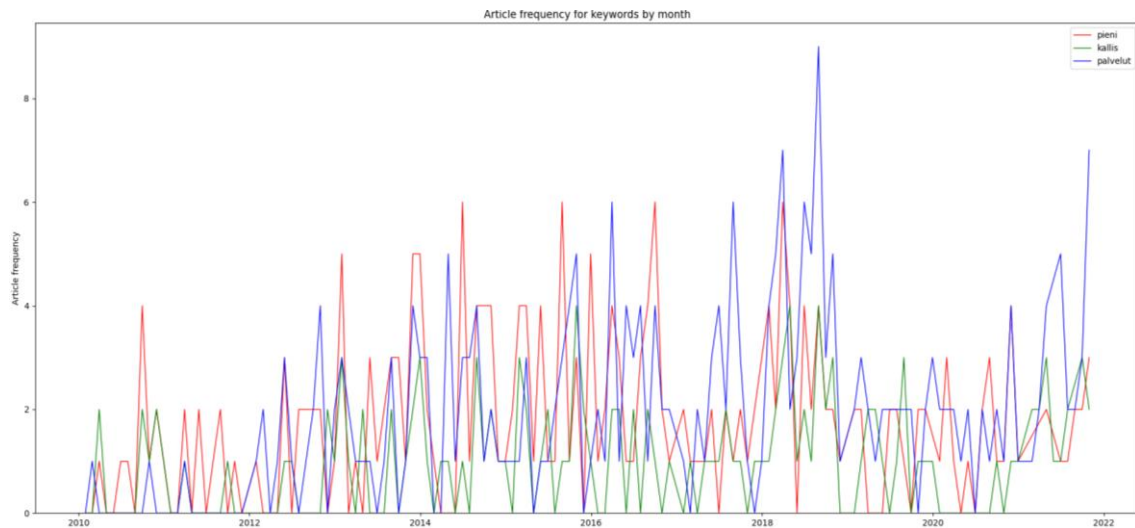
Kuva 31. Rakentamisen tietokannan jatkokäsittely sumealla haulla [Metsälä et al., 2021]



Kuva 32. Rakentamisen tietokannan jatkokäsittelyn tulos sumealla haulla [Metsälä et al., 2021]

```
Welcome! Type ? to list commands
> load vuokra-asunto
A previous crawl result found. Loading it..
Previous crawl result loaded!
> article_freq pieni
Counting done!
> article_freq kallis
Counting done!
> article_freq palvelut
Counting done!
> results
Results ready! Files saved to: results/1635605496
>
```

Kuva 33. Vuokra-asuntotietokannan jatkokäsittely sumealla haulla [Metsälä et al., 2021]



Kuva 34. Vuokra-asuntotietokannan jatkokäsittelyn tulos sumealla haulla [Metsälä et al., 2021]

Kuvissa 32 ja 34 on hakutuloksista tulleiden artikkeleiden jatkokäsittelyn tulos tietyillä hakusanoilla. Kun aikaisemmin tiesimme, montako artikkelia haku toi, voidaan nyt tarkemmin käsitellä ja luoda informaatiota niistä artikkeleista. Rakentamisen ja vuokra-asuntotietokannasta haettiin sumealla haulla kolmea hakusanaa, jotka etsivät tietokannasta artikkeleita, joissa käsitellään hakusanaa tai sen kaltaista sanaa. Ohjelma sitten esittää tulokset kaaviona, miten artikkelien esiintyvyys on vaihdellut kuukausitasolla. Rakentamisen tietokannasta etsittiin hakusanoilla puukerrostalo, vastuullisuus ja digitalisaatio. Kuvasta 32 voidaan tulkita, että puukerrostalojen ja vastuullisuuden teema on noussut puheenaiheeksi viime kuukausina, kun taas digitalisaatiosta tuskin puhutaan. Kaaviota voidaan tulkita myös käänteisesti, jolloin saadaan selville, ettei digitalisaatio rakentamisen alalla ole vielä lyönyt läpi tai digitalisaatiossa rakennusalalla ei ole merkittäviä uudistuksia. Kun trendi vie vastuullisuuden ja puurakentamisen puolelle, siihen kiinnitetään paljon huomiota ja kilpailijat käyttävät siihen resursseja, kun taas digitalisaation suhteen ei rakennusalalla vieläkään käytetä tarpeeksi resursseja. Tämä tulos voidaan nähdä positiivisena asiana, ja aloittaa kehittämään digitalisaatiota rakentamisessa siten, että se tuo merkittävää kilpailuetua ja etumatkaa kilpailijoihin nähden.

Vuokra-asuntotietokannasta etsittiin hakusanoilla pieni, kallis ja palvelut. Kuvasta 34, voidaan tulkita pienen ja kalliin vuokra-asunnon puhuttavan jatkuvasti tiettyinä sykleinä. Palvelut-hakusana kuitenkin tuotti eroavaisuuksia, joista voidaan tulkita joko palveluiden

tarpeen lisääntyneisyyttä tai palvelujen vuokra-asuntojen yhteydessä on vain puhutumpi aihe.

7.5.2 Informaation yhdistäminen ja linkittäminen tiedoksi

Kuten aikaisemmassa esimerkissä kuvattiin, mitä johtopäätöksiä kuvaajista ja tuloksista voidaan päätellä, pitää niiden oikeellisuus tarkistaa ristiintarkistuksella luoden toisia kuvaajia, jotka ovat vasta reaktiossa edellisiin tuloksiin tai niiden tulokset ovat samantyyppiset kuin aikaisemmin saatu tulos. Näin muuta informaatiota yhdistetään toisiinsa. Esimerkiksi, jos tulokset näyttävät rakennusmateriaalien kustannusten nousevan, kuuluisi myös rakennuskustannusten nousta, ellei oteta huomioon ennen hinnannousua hankittujen materiaalien käyttöä. Rakennusmateriaalien hintojen nousu aiheuttaa myös vastakkaisen reaktion, kuten rakennuksen valmistamisen suuremmat riskit kustannuksissa ja hankkeiden kannattavuudesta eli rakennettavan hankkeen kate laskee.

Kun on voitu todentaa tuloksien pitävyys oikeana, on informaation yhdistämisestä muodostunut jokin käsite korrelaatioista. Kuitenkin, jotta voidaan tietää syy mikä tätä aiheuttaa, vaaditaan syy-yhteyksiä. Syy-yhteyksiä on kuitenkin markkinoilla vaikea löytää, mutta ei mahdotonta [Ting, 2018]. Esimerkiksi, kun halutaan selvittää miksi nuoret aikuiset suosivat tietyn tyyppistä vuokra-asuntoa, on selvitettävä heidän asumiseen ja elämiseen vaikuttavia arvojaan ja niiden aiheuttamia syy-yhteyksiä. Näin informaatio tietyyntyyppisten vuokra-asuntojen kysynnän noususta johtaa tiedoksi.

7.6 Parametrisointi

Parametrisoinnilla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa sitä, että liiketoimintamallin ja strategian parametreja on mahdollisuus muuttaa ja siten nähdä suora vaikutus miten esimerkiksi parametri ”asuntokoko” vaikuttaa liiketoimintasuunnitelmaan ja strategiaan. Eri parametrit ovat sidottuina toisiinsa niin, että yhden parametrin muuttaminen vaikuttaa määrättyssä suhteessa muihinkin strategian parametreihin ja näin on mahdollista muuttaa strategian osaa asuntorahastossa ilman, että koko strategia muuttuu täysin. Parametrin muutos vaikuttaa myös muihinkin strategian parametreihin, jotka siihen linkittyvät eikä strategian muita osia siten tarvitse erikseen muuttaa ja varmistaa niiden sopivuutta nykyiseen strategiaan.

7.6.1 Yhteensopivuus

Parametrisointi tuo vapauden helposti muuttamalla parametreja niiden muuttuessa antaen optimoidun strategian niiden parametrilisäyksiä myötä. Hyväksi todettua strategiaa ei siten tarvitse uudelleen keksiä ja siihen voidaan lisätä haluttuja muuntajia tarvittaessa. Tärkeää uuden parametrin lisäämisessä on varmistaa, ettei se muuta radikaalisti liiketoimintasuunnitelmaa, ellei sitä toivota. Kun uusia signaaleja löydetään ja löydetään syy ja seuraussuhde on ne parametrisoitava ja voi luoda kokeiluja siitä, miten muutos strategiaan vaikuttaa kokonaisuudessa ja jatkaa dynaamisen strategian mukaista kaavioita niin kauan, kuin signaalit voidaan muuttaa informaatioksi ja tiedoksi.

7.6.2 Metodi parametrisoinnista

Liiketoimintasuunnitelman strategian jokainen kohta on parametrisoitava, kuten vuokra-asunnon neliöhinnan optimointi, asiakaskunta, arvot, tuotteiden sijainti, kiinteät ja muuttuvat kulut, kulkuyhteydet, alueen ikäjakauma ja keskitulot, keskimääräisen asunnon koko ja muut siihen liittyvät asiat. Jokaiselle parametrisoitavalle parametrille on asetettava niiden suhteet toisiinsa, jotta on mahdollista muuttaa tai lisätä niitä oikeellisen tuloksen saamiseksi.

Esimerkkinä, kun oletetaan korkeakoulussa käyvien nuorten osuus yrityksen vuokralaisista olevan 30%, heidän suhteensa kokonaisliikevaihtoon on 1/5, niiden suhde tulokseen on 1/6 ja kokonaiskustannusten suhteen 1/8. Kun löydetään jokin vahva signaali, jonka avulla on mahdollista kasvattaa opiskelijoiden osuutta vuokralaisista, oli se sitten uuden kohteen mahdollista rakentamista lähelle korkeakoulua, palvelun tuomista opiskelijoille tai opiskelijoiden tarpeiden ja arvojen ympärille rakennettuja asuntoja, voidaan suoraan nähdä sen vaikutusta edellä mainittuihin suhteisiin. Jos samalla strategialla tuotetaan samanlaisia asuntoja opiskelijoille, voidaan olettaa jokaisen suhteen muuttuvan suhteellisen tasaisesti. Kuitenkin jos strategia mahdollistaa palveluiden lisäämistä opiskelijoille, osuus vuokralaisista pysyy samana, mutta näiden suhde muihin osuuksiin kasvaa.

7.7 Kaupallistaminen

Kaupallistaminen dynaamisen strategian kaaviossa on tärkein, sillä se on tapa miten luodaan uudella tiedolla ja informaatiolla arvoa. Ilman kaupallistamista prosessi datasta tiedoksi on ollut vain kuluerä, jolla ei ole arvoa liiketoiminnassa.

7.7.1 Strategia

Parametrisoinnin jälkeen on seuraavassa vaiheessa kerätyn tietämyksen lisääminen strategiaan ja miettiä paras mahdollinen tapa uuden strategian implementoinnille ja tärkeimpänä, valita sille oikea ajankohta. Uuden strategian voi liittää jo olemassa olevaan rahastoon, jolloin rahastoon tulee uudistetun strategian mukaisesti asuntoja kesken asuntorahaston elinkaarta. Siten vanhalla strategialla toimivalla rahastolla, joka vielä tuottaa, ei tarvitse myydä pois tai muokata mitenkään. Kuitenkin uudella strategialla hankitut asunnot eivät ehdi olemaan esimerkiksi 10 vuoden exit-strategialla täyttä 10 vuotta, mikä saattaa aiheuttaa ongelmia uuden strategian tuottavuudessa.

Toinen tapa on luoda kokonaan uusi rahasto uudistetulla strategialla, ja tällöin mukaan ei synny samoja riskejä kuin uuden strategian implementoinnissa jo olemassa olevaan rahastoon. Kuitenkin ongelmana saattaa syntyä lukuisien rahastojen luontia, mikä taas lisää managerointikustannuksia ja liian monen samanaikaisen asuntorahaston ylläpitäminen voi aiheuttaa riskejä, ellei niitä manageroida huolellisesti.

Kolmas tapa on luoda rahastojen rahasto eli rahasto-osuusrahasto [Pörssisäätiö, 2021], jolloin ei luoda omaa rahastoa, vaan pyritään löytämään muita rahastoja, joilla on tiedosta syntyneen intressin mukainen strategia tai lähestymistapa. Rahasto siis sijoittaa muihin rahastoihin, eikä luo sitä varten eri strategialla toimivaa asuntorahastoa. Rahasto-osuusrahasto on järkevä tapa sijoittaa ellei halua suuria kustannuksia sen manageroinnista, kuitenkin huonona puolena voidaan pitää sitä, ettei rahasto toteuta samanlaista strategiaa kuin haluttaisiin, eikä ole itse kontrollissa sen päätöksistä ja strategian toteutuksesta.

7.7.2 Markkinan kypsyyssaste

Se, liitetäänkö strategian muutos jo olemassa olevaan rahastoon, luodaanko rahastojen rahasto vai luodaanko kokonaan uusi rahasto, ovat kaikki turhaa, ellei markkina ole tarpeeksi valmis muutokselle. Strategiaa voidaan implementoida segmenteittäin markkinoille, mikä auttaa markkinan tutustumista uudentlaiselle tarpeelle, mitä ei ole ennen ollut.

Kun markkinoilla muutos on siirtynyt uutuudesta enemmän markkinoilla toimivaan normiin, voidaan tuoda lisää tarpeita, kunnes strategian mukainen toimintasuunnitelma on saatu kokonaan implementoitua. Tärkeimpänä uuden strategian implementoinnissa on kilpailuedun saavuttaminen suhteessa käytettyihin euroihin, joten ei olisi taloudellisesti

järkevää yrityksen tuoda markkinoille tuotteita ja palveluita, jotka eivät käy kaupan. Kaupallistamisen prosessista on tarkoitus luoda dataa ja informaatiota dynaamisen strategian sykliin, joka samalla tuottaa ainutlaatuista dataa, mitä muualta markkinasta ei vielä sillä hetkellä löydy, jota voidaan edelleen jatkokäsitellä.

8 Tutkimuksen yhteenveto

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen tulokset, näiden arviointi ja luotettavuus sekä mahdolliset jatkotutkimusehdotukset.

8.1 Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksen tarkoituksena oli luoda kuva kiinteistösijoittamisen ja asuntorahastojen markkinatilanteesta ja löytää kirjallisuudesta, markkinasta ja haastatteluista yhteisiä puutteita ja mahdollisuuksia. Löydöksistä oli tarkoitus luoda dynaaminen strategia, joka ehkäisee näiden ongelmien ja puutteiden syntymistä, kuten mahdollisuuden luoda kilpailuetua tietostrategiaa ja teknologiaa käyttämällä.

Kiinteistösijoittamisen markkinat ovat olleet kasvussa niin sisäisesti kuin kansainvälisesti Suomessa. Sisäiseen kasvuun on vaikuttanut jokaisen mahdollisuus sijoittaa asuntorahastoihin. Kansainvälisesti Suomea ei nähdä enää Euroopan reunamaana, vaan Suomi nähdään vakaana maana muiden pohjoismaiden rinnalla. Yleisesti asuntorahastojen yleistymiselle nähtiin alhainen korkoympäristö, joka on ohjannut rahaa alhaisen riskitason sijoittamiseen turbulentissa sijoitusmarkkinassa.

Tutkielma toi esille kiinteistösijoitustoiminnan staattisuuden ja miten teknologiaa ei käytetä hyödyksi siinä mittakaavassa kuin mahdollista. Teknologian mahdollisuuksia käytetään asunto- ja kiinteistörahastoissa pääosin sisäisesti helpottavilla ohjelmistoilla. Ohjelmistot ovat poistaneet paljon manuaalista ja aikaa vievää työtä ja tehnyt työstä tehokkaampaa. Asuntorahastojen diversiteetti nähtiin heikkona, eikä erilaisella strategialla toimivaa asuntorahastoa tunnisteta markkinoilla.

Asuntorahastomarkkinat nähtiin jakautuvan neljään osioon, joissa osa näki kaupungistumisen palautuvan koronapandemian jälkeen ja osa näki kaupungistumisen hidastuvat. Siten kaupungistumisen mielikuva jakautui vielä kahtia, jossa toinen puoli uskoi nykyisen strategian olevan riittävä, kun taas toinen puoli uskoi strategian muuttuvan, jotta on mahdollista pysyä kilpailukykyisenä. Kestävän kehityksen piirteistä oltiin yhtämielisiä, jolla tulee olemaan suuri merkitys tulevaisuudessa. Kestävä kehitys nähtiin erittäin tärkeänä, varsinkin kuumen asuntomarkkinan aikana kun samalla luodaan uutta taksonomiaa asuntosijoittajille, mikä nostaa asuntosijoittamisen riskitasoa.

Markkinakatsauksen ja haastattelututkimuksen tuloksien perusteella oli mahdollista luoda dynaaminen strategia asuntorahaston perustamiselle ja sen ylläpidolle, joka

perustuu koko ajan täydentyvään ja ajassa olevaan tietoon, jolloin sijoituskohteiden valintaprosessi tarkentuu ja muuttuu ajassa.

Dynaaminen asuntorahastomalli koostuu viidestä osasta, joissa raakadatat muuttetaan tietoa, joka on mahdollista parametrisoida asuntorahaston strategiaan. Strategiaa päivitetään ja mukaan sijoitetaan uudet tuotteet parhaimmalla nähtävällä tavalla joko olemassa olevaan rahastoon, uuteen rahastoon tai sijoitetaan varoja ulkopuoliseen rahastoon, joka toimii samankaltaisella strategialla tai omaa uudelle strategialle tärkeitä ominaisuuksia.

8.2 Tutkimustulosten arviointi ja luotettavuus

Markkinakatsauksessa käytettiin paljon tilastollista tietoa tämänhetkisestä markkinatilanteesta ja tulevaisuuden ennusteita. Yleisen mielialan kartoittamiseksi tarkasteltiin talouselämän ja rakennuslehden artikkeleita, jotka julkaisevat rakentamiseen ja talouteen liittyviä uutisia. Uutiset eivät anna tarkkaa tilastollista tietoa, mutta tarjoavat tärkeää informaatiota, miten markkinoilla reagoidaan tämän hetken tilanteeseen.

Haastattelututkimuksen tuloksia on vaikea arvioida mielipiteiden vuoksi, mutta tulokset tukivat kirjallisuuskatsauksessa ja markkinakatsauksessa esitettävää tietoa.

Tulokset on kerätty teemaan liittyvän kirjallisuuden, markkinakatsauksen ja haastattelututkimuksen tuloksista, joissa pyrittiin saamaan mahdollisimman kattava kuva asuntorahastojen ja markkinan toimintatavoista sekä puutteista. Se ei kuitenkaan tarkoita sitä, että jokaisella kiinteistöihin sijoittavalla toimijalla olisi juuri samat ongelmat, mitä tutkimuksen tulosten kautta saatiin tietoon.

8.3 Jatkotutkimusehdotukset

Asuntorahastojen käyttö sijoitusinstrumenttina on suhteellisen nuori Suomessa. Samaan aikaan rakentamisen ja kiinteistötoiminnan digitalisaatio ei ole kehittynyt samalle tasolle kuin muilla sektoreilla. Jatkovaa tutkimusta vaadittaisiin uusien digitalisaation tuomien etujen liittämiseksi kiinteistötoimintaan ja kuinka se olisi mahdollista toteuttaa case-tutkimuksena. Siten on muidenkin toimijoiden helpompaa lähestyä uudistusta, kun nähdään käytännön tasolla, mitä hyötyä ja mitä kustannuksia uudistus tuo. Lisäksi mielenkiintoista olisi verrata asuntorahastojen tuottoisuutta ja kannattavuutta yrityksissä, joissa käytetään digitalisaatiota liiketoimintalogiikan muokkaamisessa.

Jatkotutkimuksen kannalta olisi tärkeää myös vertailla piensijoittajien strategiaa ja miten he houkuttelevat asiakkaita asumaan vuokralle juuri heidän vuokra-asuntoon eikä institutionaalisten toimijoiden vuokra-asuntoihin. Kansainvälisten toimijoiden strategista päätöksentekoa Suomeen tulosta sekä päätöksestä ettei tulla olisi arvokasta tietoa.

Tärkeimpänä jatkotutkimuskohteena olisi asuntorahastojen dynaamisen strategian päivittäminen ja suoritus kyvykkyyden parantaminen ajan mittaan. Lisäksi tuloksia tarvitaan siitä, miten dynaamista strategiaa on käytetty ja miten se on käytännössä tuottanut arvoa.

9 Viiteluettelo

- Aatsalo, Johanna. 2021a. Hankoon rakennetaan helposti vuokrattavia hybridiasuntoja. *Rakennuslehti* 55, nro 13, 8.
- Aatsalo, Johanna. 2021b. Kiinteistösijoittajien kahtiajakautunut vuosi. *Rakennuslehti* 55, nro 18, 36-37.
- Ahoniemi, K. ja Putkuri, H. 2021. Pohjoismaiset asuntomarkkinat vahvassa vedossa, mutta eivät ilman riskejä. Euro ja talous. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/1/pohjoismaiset-asuntomarkkinat-vahvassa-vedossa-mutta-eivat-ilman-riskeja/> Viitattu. 01.11.2021.
- Angrist, J. 1998. *Estimating the Labor Market Impact of Voluntary Military Service Using Social Security Data on Military Applicants*. *Econometrica* 1998, Vol.66 (2), p.249-288.
- Anita Saaranen-Kauppinen & Anna Puusniekka. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Avoin haastattelu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_1.html/ Viitattu 14.09.2021.
- Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva. 2021. KHO vahvisti: Huoneistojen lyhytaikainen vuokraus Helsingin ydinkeskustassa oli luvatonta. <https://www.kak-laki.fi/kho-vahvisti-huoneistojen-lyhytaikainen-vuokraus-helsingin-ydinkeskustassa-oli-luvatonta/> Viitattu. 02.11.2021.
- Asuminen Helsingissä. 2020. *Hallintaperuste*. Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/hallintaperuste#:~:text=Helsingin%20asuntokanta%20oli%20vuoden%202019,rekisteritietojen%20mukaan%20vailla%20vakinaisia%20asukkaita.> Viitattu 18.03.2021
- Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. 1599. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> Viitattu. 02.11.2021.
- Butler, S. 2016. H&M factories in Myanmar employed 14-year-old workers. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/business/2016/aug/21/hm-factories-myanmar-employed-14-year-old-workers> Viitattu 26.03.2021

- Chague, F., De-Losso, R., & Giovannetti, B. 2020. *Day Trading for a Living?* SSRN. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3423101 .
- Copenland, B. 2021. Artificial intelligence. Britannica. <https://www.britannica.com/technology/artificial-intelligence> Viitattu 01.11.2021.
- Daiwa House Group. 2021. Daiwa House Group. <https://www.daiwahouse.com/English/> Viitattu 23.09.2021.
- Deloitte Consulting. 2017. AI and you: Perception of Artificial Intelligence from the EMEA financial services industry. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Documents/technology/deloitte-cn-tech-ai-and-you-en-170801.pdf> Viitattu 29.10.2021.
- Do, Stephanie and Larsson, Tim. 2020. *The Adoption of Artificial Intelligence in Swedish Funds*. Bachelor's thesis. School of Business, Economics and law, University of Gothenburg.
- Drath, R. & Horch, A. 2014. Industrie 4.0: Hit or Hype? [Industry forum]. *IEEE industrial electronics magazine*, 8(2). IEEE.
- eMaantieto 8. 2018. 6. *Kaupungistuminen*. Peda.net. https://peda.net/p/AM_Hert/lukuvuosi-2018-2019/emaantieto-8/kj Viitattu 24.02.2021
- Epra. 2021. EPRA's mission. <https://www.epra.com/> Viitattu 21.03.2021
- Fernando, J. 2021. Sharpe Ratio. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/s/sharperatio.asp> Viitattu 29.10.2021.
- FINSIF. (2020). Mitä vastuullinen sijoittaminen tarkoittaa?. <https://www.finsif.fi/mita-se-on/#:~:text=Vastuullisella%20sijoittamisella%20tarkoitetaan%20ymp%C3%A4rist%C3%B6asioiden%2C%20sosiaaliseen,salkun%20tuotto%2D%20ja%20riskiprofiili%20paranevat.> Viitattu 26.03.2021
- Galliers, R. and Leidner, D. 2013. *Strategic Information Management*. 3rd Edition. Routledge.

- Galliers, R., Leidner, D. and Simeonova, B. 2020. *Strategic Information Management*. Routledge, New York.
- Ganti, A. 2021. Economic Moat. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/e/economicmoat.asp> Viitattu 01.10.2021.
- Geier, B. 2021. *10 Types of Investments (and How They Work)*. Smartasset. <https://smartasset.com/investing/types-of-investment#:~:text=Stocks%20may%20be%20the%20most,can%20buy%20stock%20in%20them>. Viitattu 15.02.2021
- Haight, T. and Singer, D. 2005. *The Real Estate Investment Handbook*. John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey.
- Hall, Teemu. 2014. *Asuinkerrostalojen kiinteistöarviointi ja kiinteistöarviointimenetelmät. Asuntorahaston näkökulma*. Diplomityö. Maankäyttötieteiden laitos, Aalto-yliopisto.
- Hazzan O., Dubinsky Y. 2014. The Agile Manifesto. In: *Agile Anywhere*. SpringerBriefs in Computer Science. Springer, Cham.
- Heino, A. 2020. REIT-sijoittamisesta vaihtoehto asuntosijoittamiselle? <https://sijoitusovi.com/reit-sijoittamisesta-vaihtoehto-asuntosijoittamiselle/> Viitattu 22.03.2021
- Heka Oy. 2018. Kaupungin vuokra-asuntoja aletaan vuokrata myös lyhytaikaiseen asunnontarpeeseen. <https://www.hekaoy.fi/en/node/1501> Viitattu. 02.11.2021.
- Hellman, Sari. 2010. *Laskusuhdanteet Suomessa: 1990-luvun laman ja 2008 taantumana vertailua*. Pro gradu – tutkielma. Kansantalouden laitos, Aalto-yliopisto.
- Herpiö, Hertta. 2020. *Asuntojen ja toimitilojen vertailu sijoituskohteina*. Opinnäytetyö. Myyntityön koulutusohjelma. Turun Ammattikorkeakoulu.
- Hiltula, K. 2019. Haluaisitko taloyhtiösi kieltää AirBnB toiminnan Se on mahdollista, mutta hyvin vaikeaa. Yle. <https://yle.fi/uutiset/3-10775495> Viitattu. 02.11.2021.

- Hänninen, H. 2016. *Asuntorahastot Osa 1: Hyvä vaihtoehto?* Asuntosijoittamisen perusteet. Sijoitusovi.com. <https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/> Viitattu 27.02.2021
- Hänninen, J. 2019. Kiinteistösijoitusyhtiö ajautui konkurssin partaalle – hankki vain vuosia sitten valtionyhtiöltä satoja asuntoja. Yle. <https://yle.fi/uutiset/3-10870535> Viitattu: 14.10.2021
- Hänninen, J. 2020. Kiinteistö – peli. Yle. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2020/06/28/mot-selvitti-koko-kansan-kiinteistorahasto-olikin-huijaus-sijoittajien-rahoja> Viitattu: 14.10.2021
- Kagan, J. 2019. *Fund.* Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/f/fund.asp#:~:text=Key%20Takeaways,funds%2C%20foundations%2C%20and%20endowments.> Viitattu 17.02.2021
- Kaleva, H. 2020. Erikoissijoitusrahastot laajentavat kiinteistösijoittamisen instrumenttivalikoimaa. KTI. <https://kti.fi/erikoissijoitusrahastot-laajentavat-kiinteistosijoittamisen-instrumenttivalikoimaa/> Viitattu. 12.04.2021
- Kaleva, H., Oikarinen, E. ja Soutamo, M. 2017. Kiinteistösijoittaminen. KTI Kiinteistötieto Oy.
- Kallinen, Timo & Kinnunen, Taina. 2021. *Etnografia. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja.* Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. <https://www.fsd.tuni.fi/palvelut/metodologia/metodologia/> Viitattu 15.09.2021.
- Kammonen, K. 2019. Tampereen asuntokanta ja asuntorakentamisen näkymät. Tampereen kaupunki. https://www.tampere.fi/tiedostot/t/wGqW9yEuh/Julkinen_Tampereen_asuntokanta_ja_asuntorakentamisen_nakymat.pdf
- Karvinen, Tuukka. 2020. *Kiinteistörahojen toiminta Suomessa.* Pro gradu – tutkielma. Strategic finance and analytics, Lappeenranta-Lahden Teknillinen Yliopisto.

- Kempas, Karla. 2021a. Suuret rakennuttajat sitoutuvat ilmastotavoitteisiin. *Talouselämä*, Nro 24, 12.
- Kempas, Karla. 2021b. Asuntosijoittajan uusi uhka. *Talouselämä*, Nro 37, 36-41.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2021. Alkuvuoden vilkkauden jälkeen pientä rauhoittumista asuntomarkkinoilla. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. <https://kiinteistonvalitysala.fi/alkuvuoden-vilkkauden-jalkeen-pienta-rauhoittumista-asuntomarkkinoilla/> Viitattu 25.10.2021
- Kokkonen, P., Korhonen, M. ja Vuorio, E. 2019. *Asuntojen hintakehityksessä suuria eroja kaupunkien sisällä*. Tilastokeskus. <https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/asuntojen-hintakehityksessa-suuria-eroja-kaupunkien-sisalla/> Viitattu 24.02.202
- Koponen, Taneli. 2021a. Asuntolainojen rajoitukset etenevät ministeriössä. *Talouselämä*, Nro 30, 8-9.
- Koponen, Taneli. 2021b. Sijoittajien verokohtelun muutos voisi nostaa vuokria. *Talouselämä*, Nro 31, 12-13.
- Koponen, Taneli. 2021c. Asuntosijoittajan verotus kiristyy vuodessa jopa tuhansia euroja. *Talouselämä*, Nro 31, 13.
- Kortelainen, Mikko. 2021a. Avaran rahasto osti 400 asunnon kokonaisuuden. *Rakennuslehti* 55, nro 5, 8.
- Kortelainen, Mikko. 2021a. Avaran rahasto osti 400 asunnon kokonaisuuden. *Rakennuslehti* 55, nro 5, 8.
- Kortelainen, Mikko. 2021b. Rantamökkien kaupat lisääntyivät rajusti. *Rakennuslehti* 55, nro 5, 10.
- Kortelainen, Mikko. 2021c. Uusien asuntojen ralli sen kun jatkuu. *Rakennuslehti* 55, nro 13, 4-5.
- Kortelainen, Mikko. 2021d. Huima kauppatahti uusissa asunnoissa. *Rakennuslehti* 55, nro 17, 6.
- Kortelainen, Mikko. 2021e. Gryndillä menee hyvin, silti valtaosa asunnoista tehdään vuokratyötyöön. *Rakennuslehti* 55, nro 18, 8.

- Kortelainen, Mikko. 2021f. Kovan rahan asuntobuumi ei ole hydyttänyt Aarakentamista. *Rakennuslehti* 55, nro 18, 34-35.
- Kortelainen, Mikko. 2021g. Sosiaalisia asuntoja rakennuttavalle Y-säätiölle nimby on arkipäivää. *Rakennuslehti* 55, nro 18, 35.
- Koskinen, Petri. 2021. Asumistuella pilvenpiirtäjään. *Talouselämä*, Nro 10, 22-26.
- Koste, O., Lehtovuori, P., Neuvonen, A., & Schmidt-Thome, K. (2020). Miksi Suomen kaupungistuminen jatkuu? URMI.
- KTI. 2020. KTI Markkinakatsaus Syksy 2020. KTI.
- KTI. 2021a. Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot. KTI.
- KTI. 2021b. The Finnish property Market 2021. KTI.
- KTI. 2021c. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta. KTI.
- Kuruvilla, F. 2018. *The True Purpose of Investing*. Beacon Wealth. <https://www.beacon-wealth.com/the-true-purpose-of-investing/> Viitattu 10.02.2021
- Kuusenaho, Iida. 2014. *Asuntorahastot Suomessa – katsaus markkinaan*. Diplomityö. Maankäyttötieteiden laitos, Aalto-yliopisto.
- Laakso, S. ja Loikkanen, H. 2018. Kaupungistuminen – viimeaikainen ilmiö vai pitkään jatkunut kehityskulku? Kvartti. <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/kaupungistuminen-viimeaikainen-ilmio-vai-pitkaan-jatkunut-kehityskulku> Viitattu 02.03.2021
- Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta. 2009. 299. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20090299> Viitattu 22.03.2021
- Lohilahti, A. 2017. Rakennusalalla työn tuottavuus ei ole kasvanut 40 vuodessa – onko allianssista tai leanista apua? *Rakennuslehti*. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/09/rakennusalalla-tyon-tuottavuus-ei-ole-kasvanut-40-vuodessa-onko-allianssista-tai-leanista-apua/> Viitattu 28.09.2021.
- Lättilä, Hannu. 2021a. Eläkeyhtiöt lisäävät rakennushankkeita. *Rakennuslehti* 55, nro 8, 4-5.

- Lättilä, Hannu. 2021b. Kesko kaavailee isoa logistiikkakeskusta Nurmijärvelle. *Rakennuslehti* 55, nro 13, 7.
- Lättilä, Hannu. 2021c. Titanium: Hoivatalojen aloitukset vähäisiä. *Rakennuslehti* 55, nro 13, 10.
- Markowitz, H. 1952 Portfolio Selection. *The Journal of Finance*, Vol. 7, No. 1, pp. 77-91. March. 1952.
- Mašić, B., Nešić, S., Nikolić, D. and Dželetović, M. 2017. Evolution of knowledge management. *Industrija* 45(2).
- Mattila, A. 2018. 6. Kaupungistuminen. eMaantieto 8. Peda.net. https://peda.net/p/AM_Hert/lukuvuosi-2018-2019/emaantieto-8/kj Viitattu 02.03.2021
- Metsälä, C., Mäkelä, T., Pirttiniemi, K. ja Siltala, V. 2021. Tiedonhaku rajapintaa käytettävästä tietopalvelusta: Ebolan ilmentyminen Ylen uutisoinnissa. Tampereen Yliopisto.
- Mänty, Sonja. 2021. Rakennushankkeet peruuntuvat nyt hintojen vuoksi. *Talouselämä*, Nro 29, 10-11.
- Mölsä, Seppo. 2021. Rakentaminen kallistuu selvästi. *Rakennuslehti* 55, nro 18, 4-5.
- Nareit. 2020. What's a REIT (Real Estate Investment Trust)? <https://www.reit.com/what-reit> Viitattu 22.03.2021
- National Low Income Housing Coalition. 2020. *A Brief Historical Overview of Affordable Rental Housing*. Advocates Guide 2020, 6-9.
- Niskanen, V. 2020. *Sijoittaminen REIT:eihin – Kiinnostavimmat kiinteistösjointusyrietykset vuonna 2020*. LYNX. <https://www.lynxbroker.fi/sijoitusblogi/artikkelit/reit-sijoittaminen/> Viitattu 21.03.2021
- Nord LKV. 2020. Asuntorahastot – tuottoa asuntomarkkinoilta. Nord LKV. <https://www.nordlkv.fi/blogi/asuntorahastot-tuottoa-asuntomarkkinoilta/#:~:text=Asuntorahastot%20ovat%20vaivaton%20tap>

a%20sijoittaa,hoitaen%20kaikki%20siihen%20liittyv%C3%A4t%20ty%C3%B6t. Viitattu 02.03.2021

Paavilainen, P. 2020. *Tyhjillään olevien asuntojen määrä kasvanut merkittävästi 2000-luvulla – mistä tässä on kyse?* Tieto & Trendit. <http://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/tyhjillaan-olevien-asuntojen-maara-kasvanut-merkittavasti-2000-luvulla-mista-tassa-on-kyse/?listing=simple> Viitattu 18.03.2021

Pellervon taloustutkimus. 2020. *Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu 2020-luvulla – hintojen kasvu keskittyy maantieteellisesti hyvin pienelle alueelle.* PTT. <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html> Viitattu 24.02.2021

Pennanen, Jussi. 2021a. Hotellit kaipaavat sekä asiakkaita että työntekijöitä. *Talouselämä*, Nro 26, 12.

Pennanen, Jussi. 2021b. Talonrakennus on kasvussa kustannuksista huolimatta. *Talouselämä*, Nro 27, 12.

Picardo, E. 2020. *Investing*. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/i/investing.asp> Viitattu 17.02.2021

Planning Tank. 2020. Strategic Information System | Competitive Advantage & Market Research. <https://planningtank.com/project-management/strategic-information-system> Viitattu 25.09.2021.

Pulkkinen, V. 2018. *Mitä tarkoittaa NAV?*. Inderes. <https://www.inderes.fi/fi/mita-tarkoittaa-nav> Viitattu 21.03.2021

Pörssisäätiö. 2021. Rahasto-osuusrahasto. Pörssisäätiö. <https://www.porssisaatio.fi/blog/dictionary/rahasto-osuusrahasto/> Viitattu 05.11.2021.

Rakennuslehti. 2021a. Toimistotilojen tarve pienenee korona-ajan jälkeen. *Rakennuslehti* 55, nro 8, 5.

Rakennuslehti. 2021b. Y-Säätiö ostaa Nuorisosäätiöltä 595 asuntoa. *Rakennuslehti* 55, nro 17, 8.

- Rakennusteollisuus. 2021a. Uudisrakentaminen. *Suhdannekatseaus*, Kevät 2021, 3.
- Rakennusteollisuus. 2021b. Yksityisillä vuokra-asunnoilla on keskeinen rooli asuntomarkkinoiden toimivuudelle. *Suhdannekatseaus*, Kevät 2021, 3.
- Rakennusteollisuus. 2021c. Asuntorakentaminen. *Suhdannekatseaus*, Kevät 2021, 4.
- Rakennusteollisuus. 2021d. Toimitilarakentaminen. *Suhdannekatseaus*, Kevät 2021, 5.
- Sijoitusrahastolaki. 2019. 213. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190213>
Viitattu 29.10.2021.
- Singh, M. 2021. The 2007-2008 Financial Crisis in Review. Investopedia. <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/financial-crisis-review.asp> Viitattu 29.03.2021
- Shas, S. 2019. Germany outlaws Amazon's one-click Dash buttons. Engadget. https://www.engadget.com/2019-01-11-germany-outlaws-amazon-dash.html?guccounter=1&guce_referer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLmNvbS8&guce_referer_sig=AQAAAI8Kx40tS_tAsISJ056cdtKTy-RypgKqQ7DhhJy-HSyZe726Og0bmmruLlGGlnTQJ22SuWZFRp7RfF5nLEVPSE-OOW_pm4R87m8_Ov_sKdVBApxhM4SiHMvolaVHdKX-TqbJVDTXDIJLh5SCtQYc4d3lO4w0uH5NSR4Vn8JEJcyR Viitattu 23.09.2021.
- Song, Y., Liu, S. and Ji, W. 2017. Research on personalized hybrid recommendation system, *2017 International Conference on Computer, Information and Telecommunication Systems (CITS)*, IEEE, pp. 133-137.
- Stenborg, M, Huovari, J, Kiema, I ja Maliranta, M. 2020. Tuottavuus ja kilpailukyky Suomessa. Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2020:81. Valtiovarainministeriö. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162574/VM_20_20_81.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Stenborg, M, Huovari, J, Kiema, I, Maliranta, M, Kotilainen, A & Keskinen, K. 2019. Tuottavuuden tila Suomessa. Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2019:21. Valtiovarainministeriö.

<https://vm.fi/documents/10623/456829/tuottavuus+2019/c54e049a-3353-0f27-fd3a-3b11ad1b84d3/tuottavuus+2019.pdf>

Suomen vuokranantajat. 2019. Vuokramarkkinakatsaus 2019.
<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Vuokramarkkinakatsaus-kev%C3%A4t-2019.pdf>

Säästöpankki. 2020. Myyntiin tulleet Airbnb-asunnot ovat vilkastuttaneet sijoitusasuntomarkkinoita pääkaupunkiseudulla. Säästöpankki.
<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/pankit-ja-konttorit/nooa-saastopankki/ajankohtaista/myyntiin-tulleet-airbnb-asunnot-vilkastuttavat>
Viitattu. 02.11.2021.

Taipale, Taru. 2021. Kaavat tuottavat kallista rakentamista. *Rakennuslehti* 55, nro 8, 5.

Tamminen, Maija. 2021a. Asuntosijoittajat joutuvat elementin stressitestiin. *Talouselämä*, Nro 11, 8-9.

Tamminen, Maija. 2021b. Alkaako kolmioiden aikakausi? *Talouselämä*, Nro 11, 9.

Tampereen kaupunki. 2019. Kaavoituksen tasot. Tampereen kaupunki.
<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-tasot.html> Viitattu 29.09.2021.

Terhemaa, Ahti. 2021. Kiinteistörahastoille ristipainetta koronasta. *Talouselämä*, Nro 26, 50-51.

The Finance Innovation Lab. 2016. What Is the Purpose of Investing?
<https://financeinnovationlab.org/purpose-of-investing/#:~:text=the%20financial%20system.-,What%20is%20the%20purpose%20of%20investing%3F,comes%20out%20as%20the%20winner> Viitattu 10.02.2021

Tilastokeskus. 2020a. *I. Asuntokanta 2019*.
http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_001_fi.html#:~:text=Vuoden%202019%20lopussa%20Suomessa%20oli,keskim%C3%A4%C3%A4rin%2030%20000%20asunnolla%20vuosittain Viitattu 18.03.2021

- Tilastokeskus. 2020b. *Rakennuskanta* 2019. http://www.stat.fi/til/rakke/2019/rakke_2019_2020-05-27_kat_002_fi.html#:~:text=Asuinrakennuksista%2060%20prosenttia%20on%20rakennettu,yhteens%C3%A4%20yli%20495%20miljoonaa%20neli%C3%B6metri%C3%A4. Viitattu 10.03.2021
- Tilastokeskus. 2020c. *Liitetaulukko 1. Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien keskikoko 1960-2019*. https://www.stat.fi/til/asas/2019/asas_2019_2020-05-20_tau_001_fi.html Viitattu 17.03.2021
- Tilastokeskus. 2020d *Liitetaulukko 4. Pinta-ala huoneistoa kohti (m²) asunnon talotyyppin mukaan 1970-2019, koko asuntokanta*. https://www.stat.fi/til/asas/2019/asas_2019_2020-05-20_tau_004_fi.html Viitattu 17.03.2021
- Tilastokeskus. 2021a. *Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat kolmannella neljänneksellä suurissa kaupungeissa*. https://www.stat.fi/til/ashi/2021/09/ashi_2021_09_2021-10-28_tie_001_fi.html Viitattu 09.11.2021
- Tilastokeskus. 2021b. *Arvonlisäykseen perustuva työn tuottavuus toimialoittain muuttujina Toimiala ja Vuosi. S1 Koko kansantalous, Työn tuottavuuden indeksi 1975=100*. https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi_kan_ttut/statfinpas_ttut_pxt_002_201700.px/chart/chartViewLine/ Viitattu 27.09.2021.
- Tilastokeskus. 2021c. *Työn tuottavuus toimialoittain ja sektoreittain, vuosittainen muuttujina Toimiala ja Vuosi. S1 koko kansantalous, Työn tuottavuus (arvonlisäyksen per työtunti), indeksi, 2015=100*. https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_kan_ttut/statfin_tut_pxt_124k.px/chart/chartViewLine/ Viitattu 27.09.2021.
- Tilastokeskus. 2021d. *Liitekuvio 2. Osaindeksit P 2000=100*. http://www.stat.fi/til/rki/2021/08/rki_2021_08_2021-09-15_kuv_002_fi.html Viitattu 03.10.2021

- Ting, C. 2018. "Phillips Curve Is a Particular Case That Economists Misinterpret the Correlation Between Two Dependent Variables for Causal Relation." *International journal of economics and finance* 10.11 (2018): 70–.
- Town, P. 2021. *How The Stock Market Affect the Economy*. Rule 1 Investing. <https://www.ruleoneinvesting.com/blog/investing-news-and-tips/how-investing-affects-the-economy/> Viitattu 15.02.2021
- Turun kaupunki. 2020. Tilastotietoja Turusta 2020. <https://www.turku.fi/turkutieto/tilastot/tilastotietoja-turusta> Viitattu 27.07.2021
- Vepsäläinen, A. 2019. Vastuullisuus yritystoiminnassa on yhä merkittävämpää. Helsingin Seudun Kauppakamari. <https://helsinki.chamber.fi/vastuullisuus-yritystoiminnassa-on-yha-merkittavampaa/#74a54571> Viitattu 26.03.2021
- Vuorenmäki, Karoliina. 2021. Kodin ostajat ottivat vallan. *Talouselämä*, Nro 33, 36-41.
- Wiig, K.M. 1997. Knowledge Management: Where Did it Come From and Where Will It Go? *Expert Systems with Applications*, 13(1), 1-14.
- Wrike. 2021. FAQ. What are the Different Types of Agile Methodologies? Wrike. <https://www.wrike.com/project-management-guide/faq/what-are-the-different-types-of-agile-methodologies/> Viitattu 18.11.2021
- Yle. 2021. Elävä arkisto. <https://yle.fi/aihe/elava-arkisto#uutta> Viitattu. 29.10.2021.

Liite 1: Lista haastatelluista

Haastateltava	Organisaatio	Tehtävänimike	Haastattelun PVM	Haastattelun kesto
H1	Asuntosäätiö	Toimitusjohtaja	20.08.2021	64 min
H2	Pankki	Portfolio manageri	05.05.2021	74 min
H3	Pankki	Kiinteistöanalyttikko	05.05.2021	74 min
H4	Pääomasijoitusyhtiö	Associate	04.05.2021	60 min
H5	Rahasto	Rahastonhoitaja	24.04.2021	50 min
H6	Rakennusyritys	Kiinteistösegmentin johtaja	23.04.2021	65 min
H7	Varainhoitoyritys	Investment director / Sijoitusjohtaja	03.09.2021	61 min

Liite 2: Haastattelujen kysymysrunko Versio 1

Menneisyys

1. Miten rahastot, asuntorahastot ja niiden trendit ovat mielestäsi kehittyneet viimeisen 10 vuoden aikana? Positiivisia ja negatiivisia.
2. Miten digitalisaatio on mielestänne vaikuttanut asuntomarkkinoihin? Mitkä ovat kolme tärkeintä muutosta mitä se on tuonut?
3. Miten käytössä olevat ohjelmistot ovat auttaneet yritystänne liiketoiminnassa ja ovatko ne tuoneet kilpailuetua?
 - Mitä ohjelmistoja liiketoiminnan apuna teillä on käytössä ja keitä toimijat ovat?

Nykyinen aika

1. Minkälaisista osamarkkinoista näet asuntorahastojen ja erikoisrahastojen koostuvan nykyaikana?
2. Mitä heikkoja signaaleja pystytte havaitsemaan markkinassa ja pystytäänkö siihen reagoimaan tarpeeksi ajoissa (kuten COVID-19 ajan tuoma etätyö). Onko tähän jotain työkaluja?
3. Tunnistatko ulkomaisia asuntorahastoja toimivan Suomessa?
 - Miten heidän strategia eroaa suomalaisista rahastoista?

4. Onko teidän rahastossa / Tunnistatko rahastoja, jossa on mukana niin sanottuja lomaosakkeita / kiinteistöjä, ja miten näette niiden hyödyn olevan jos sitä on?
 - Entä lyhyt vuokra-asuntoja esimerkiksi AirBnB ? Miten siihen suhtaudutaan ja mikä merkittävä etuus niillä voi olla?
5. Onko teillä / tunnistatko rahastoja, joilla on käytössä mittareita, joilla mitataan omistettavien asuntojen performanssia ja näetkö sille tarvetta?
 - Mitkä ovat tärkeimpiä mitattavia asioita asuinkerrostaloa / kiinteistöä ylläpidettäessä?
 - Entä pienemmät ylläpidettävät asiat kuten asuntojen maalaus, sisustus, lattia pintojen vaihdos?
6. Miten selvitätte ja tunnistatteko elämänlaatuun vaikuttavia tekijöitä mitä eri käyttäjäkunnat tarvitsevat ja haluavat asunnosta nyt ja tulevaisuudessa?

Tulevaisuus

7. Mitkä olisivat seuraavat megatrendit jotka muuttavat rahasto- ja asuntoalaa?
8. Mitä arvonmuutoksia tunnistatte ja miten uskotte sen vaikuttavan asuntomarkkinoihin?
9. Miten näet koronaviruksen aiheuttaman etätyön vaikuttavan asuntomarkkinoihin ja kaupungistumiseen, ja näetkö sen tuovan uutta kysyntää takasin maaseuduille / taajama alueille?
10. Mikä on suurin muutostarve teidän alan toimintatapoihin ja mitä muutoksia näkisit tapahtuvan tulevaisuudessa?

11. Minkä roolin näet digitalisaatiolla olevan vuokra-asumisessa ja asuntorahastoissa? Ja miten näet, että ne voidaan yhdistää liiketoimintaan.
- Miten näet tekoälyä käytettävän teidän alalla? Näettekö sille tarvetta / hyötyä?
12. Miten näet asumisen muuttuvan?

Vapaa kommentti ja avoin osio:

Liite 3: Haastattelujen kysymysrunko Versio 2

Menneisyys

1. Miten rahastot, asuntorahastot ja niiden trendit ovat mielestäsi kehittyneet viimeisen 10 vuoden aikana? Positiivisia ja negatiivisia.
2. Miten digitalisaatio on mielestänne vaikuttanut asuntomarkkinoihin? Mitkä ovat kolme tärkeintä muutosta mitä se on tuonut?
3. Miten käytössä olevat ohjelmistot ovat auttaneet yritystänne liiketoiminnassa ja ovatko ne tuoneet kilpailuetua?

Nykyinen aika

4. Minkälaisista osamarkkinoista näet asuntorahastojen ja erikoisrahastojen koostuvan nykyaikana?
5. Mitä heikkoja signaaleja pystytte havaitsemaan markkinassa ja pystytäänkö siihen reagoimaan tarpeeksi ajoissa. Onko tähän jotain työkaluja?
6. Tunnistatteko ulkomaisia asuntorahastoja toimivan Suomessa?
 - Miten heidän strategia eroaa Suomalaisista rahastoista?
7. Onko teidän rahastossa / Tunnistatko rahastoja, jossa on lomaosakkeita/kiinteistöjä, ja mitä hyötyä näette niiden tuovan?
 - Entä lyhyt vuokra-asuntoja esimerkiksi AirBnB ? Miten siihen suhtaudutaan ja mikä merkittävä etuus niillä voisi olla?

8. Tunnistatko rahastoja, joilla on käytössä mittareita, joilla mitataan omistettavien asuntojen kuntotasoa ja näetkö sille tarvetta?
 - Entä pienemmät ylläpidettävät asiat kuten asuntojen maalaus, sisustus, lattia pintojen vaihdos?
9. Miten selvitätte ja tunnistatteko elämänlaatuun vaikuttavia tekijöitä mitä eri käyttäjäkunnat tarvitsevat ja haluavat asunnosta nyt ja tulevaisuudessa?

Tulevaisuus

10. Mitkä olisivat seuraavat megatrendit jotka muuttavat rahasto- ja asuntoalaa?
 - Mitä arvonmuutoksia tunnistatte ja miten uskotte sen vaikuttavan asuntomarkkinoihin?
11. Miten näet etätyön yleistymisen vaikuttavan asuntomarkkinoihin ja kaupungistumiseen, ja näetkö sen tuovan uutta kysyntää takasin maaseuduille/taajama alueille?
12. Mikä on suurin muutostarve rahoitus- ja rakennusalan toimintatapoihin ja mitä muutoksia näkisit tapahtuvan tulevaisuudessa?
13. Minkä roolin näet digitalisaatiolla olevan vuokra-asumisessa ja asuntorahastoissa tulevaisuudessa?
 - Miten näet tekoälyä käytettävän teidän alalla? Näettekö sille tarvetta/hyötyä?
14. Miten näet asumisen muuttuvan?

Vapaa kommentti ja avoin osio: