

# JYVÄSKYLÄN UUSI TOIMITILAKANTA

Tuuli Pirhonen

Opinnäytetyö  
Toukokuu 2011

Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma  
Matkailu-, ravitsemis- ja talousala





Tekijä(t) PIRHONEN, Tuuli	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 09.05.2011
	Sivumäärä 40	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus ( ) saakka	Verkkojulkaisulupa myönnetty ( X )
Työn nimi JYVÄSKYLÄN UUSI TOIMITILAKANTA		
Koulutusohjelma Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) HINTIKKA-MÄKINEN, Kirsti		
Toimeksiantaja(t) Catella Property Oy Jyväskylän yksikkö		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyö tehtiin Catella Property Oy:n Jyväskylän yksikön toimeksiannosta. Työn tavoitteena oli päivittää Uuden Jyväskylän toimitilakanta ja laatia sen pohjalta listaus, jossa on mukana kaikki Jyväskylän alueella sijaitsevat toimitilat.</p> <p>Toimitilakannan päivittäminen suoritettiin Jyväskylän kaupungin rakennuskannan kohteiden pohjalta ja työ suoritettiin havainnoimalla kohteissa paikanpäällä. Kohteista kirjattiin ylös toimitilan määre; liiketila, toimistotila tai varasto- ja tuotannollinen tila. Toimitila merkittiin määreellä, joka oli havainnoimalla osoitettu hallitsevaksi kiinteistössä. Tärkeä kerätty tieto oli myös alue, jolle kiinteistö sijoittuu. Näiden lisäksi pyrittiin selvittämään rakennuksen valmistumisvuosi, sekä toimitilan pinta-ala. Käytännössä nämä kaksi osoittautuivat haasteellisiksi, koska rakennuskantaan oli korvattu alkuperäinen rakennusvuosi vuodelle, jolloin tila oli esimerkiksi peruskorjattu. Kohteiden pinta-aloiksi oli myös merkitty koko rakennuksen pinta-ala, eikä tietyn toimitilan pinta-ala.</p> <p>Toimitilakannan laatiminen havaittiin hyödylliseksi, koska alkuperäinen kanta oli suuresti puutteellinen. Alkuperäisessä listauksessa oli mukana kaikki kohdeosoitteet, joihin oli rekisteröity yrityksen osoite. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että myös toiminimellä toimivat kohteet olivat mukana, vaikka niissä ei toimitiloja ollut. Tämä taas johti siihen, että Jyväskylän toimitilarakenteesta oli vääristynyt kuva. Uuden listauksen perusteella pystyttiin myös tarkastelemaan Jyväskylään kuntaliitoksen mukana liitettyjä alueita ja niiden muodostamaa toimitilakantaa.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena syntynyt taulukko toimii työkaluna toimeksiantajalle jokapäiväisessä työssä. Opinnäytetyö toimii myös opasteena muille tutkijoille, jotka tekevät tutkimustyötä toimitilakannan laatimisesta ja päivittämisestä.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Toimitilakanta, tilakanta, toimitila, toimisto, liiketila, varasto- ja tuotannollinen tila, vajaakäyttö, havainnointitutkimus, Jyväskylä		
Muut tiedot Toimitilakantataulukko cd-levy		



Author(s) PIRHONEN, Tuuli	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 09.05.2011
	Pages 40	Language Finnish
	Confidential ( ) Until	Permission for web publication ( X )
Title CHART OF PREMISES IN NEW JYVÄSKYLÄ		
Degree Programme Degree Programme in Service Management		
Tutor(s) HINTIKKA-MÄKINEN, Kirsti		
Assigned by Catella Property Oy Jyväskylä office		
Abstract <p>The study was commissioned by Catella Property Oy, Jyväskylä office. The aim of the thesis was to update the chart of premises in new Jyväskylä and complete the base of listing, which includes all the premises of the new Jyväskylä area after the consolidation of municipalities.</p> <p>The updated chart of premises was conducted by looking up to the base of building chart of Jyväskylä. The premises were divided into three categories; office, retail or storehouse. One of the important facts was also the location of the premises. In addition to these two facts, it was also important to find out the year of construction and the surface areas. This proved to be very difficult in practice, due to the fact that there was such a little amount of information about these matters.</p> <p>The updated chart of premises was found very useful as the original chart of premises was insufficient. The original chart of premises included addresses of companies not having a real office of their own. The original chart of premises was misleading because the number of premises is much lower than it states. The updated chart of premises gives information about the whole chart of premises in the new Jyväskylä after the consolidation of municipalities.</p> <p>The chart of premises which was conducted according to the Bachelor's Thesis works as an instrument for the commissioner in daily operations. The Bachelor's Thesis also works as a model for future researchers who work on building and updating their charts of premises.</p>		
Keywords chart of premises, status position, premises, office, retail, storehouse, underutilization, observation study		
Miscellaneous CD-rom		

## SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO .....</b>	<b>3</b>
<b>2 JYVÄSKYLÄ – KAUPUNKI JÄRVIEN KESKELLÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Jyväskylän maalaiskunta .....	6
2.2 Jyväskylän kuntaliitokset.....	6
<b>3 TOIMITILAKANTA-KÄSITE.....</b>	<b>7</b>
<b>4 TOIMITILAT .....</b>	<b>8</b>
4.1 Toimisto-osamarkkinat.....	9
4.2 Liiketilaosamarkkinat.....	11
4.3 Tuotannollisten tilojen osamarkkinat.....	13
4.4 Tilojen vajaakäyttö .....	14
<b>5 KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA.....</b>	<b>15</b>
5.1 Kiinteistömarkkinat.....	16
5.2 Toimitilojen omistaminen .....	17
5.3 Toimitilavälitystoiminta vuokrauksessa ja myynnissä.....	18
5.4 Kiinteistön arvon määrittäminen.....	19
<b>6 CATELLA PROPERTY OY .....</b>	<b>21</b>
<b>7 HAVAINNOINTI TUTKIMUSMENETELMÄNÄ .....</b>	<b>22</b>
<b>8 TOIMITILAKANTA UUDESSA JYVÄSKYLÄSSÄ.....</b>	<b>24</b>
8.1 Tutkimuksen toteutus.....	25
8.2 Jyväskylän keskeiset liiketoiminta-alueet.....	28
<b>9 POHDINTA.....</b>	<b>34</b>
<b>LÄHTEET .....</b>	<b>36</b>
<b>LIITTEET.....</b>	<b>38</b>
<b>LIITE 1. Uuden Jyväskylän merkittävimmät toimitila-alueet.....</b>	<b>38</b>
<b>LIITE 2. Tikkakosken alueen kartta .....</b>	<b>39</b>
<b>LIITE 3. Korpilahden kartta .....</b>	<b>40</b>

## KUVIOT

KUVIO 1. Esimerkki toimistotilasta.....	8
KUVIO 2. Esimerkki toimistohotellin käytävästä ja aulasta .....	9
KUVIO 3. Tyypillinen liiketila .....	11

KUVIO 4. Esimerkki pienestä varastotilasta .....	12
KUVIO 5. Alkuperäinen tilakanta .....	25
KUVIO 6. Esimerkki tiedon hakemisesta .....	26
KUVIO 7. Havainnointikuva kohteesta .....	27
KUVIO 8. Kohteen merkkkaus taulukkoon .....	28
KUVIO 9. Keskustan alueen toimitilat .....	29
KUVIO 10. Korpilahden alueen toimitilat .....	30
KUVIO 11. Palokan alueen toimitilat .....	30
KUVIO 12. Seppälän ja Seppälänkankaan alueiden toimitilat .....	31
KUVIO 13. Tikkakosken alueen toimitilat .....	32
KUVIO 14. Vaajakosken alueen toimitilat .....	33

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön toimeksiantajana on kiinteistöalan toimitilavälitysyritys Catella Property Oy:n Jyväskylän yksikkö. Toimeksiantona on Jyväskylän kuntaliitoksen jälkeisen ajan toimitilakannan listauksen laatiminen, ja kuntaliitoksen myötä tulleiden uusien alueiden päivittäminen listalle mukaan. Ajatus työstä syntyi jo vuoden 2009 syksyllä, mutta toteuttamaan tutkimusta päästiin vasta vuoden 2010 puolella. Työ on jakautunut kahteen osaan, teoriaosuuteen ja itse toimitilakantalistaukseen.

Ensimmäinen osa työssä on opinnäytetyön teoriaosuus, jossa käsitellään tietoja toimitilavälityksen näkökulmasta. Tavoitteena on koota kiinteistöalan peruskäsitteet, joista tällä alalla ei ole paljoakaan valmiina kirjallisessa muodossa. Työssä keskitytään eri osa-alueisiin toimeksiantajan, eli toimitilavälitysyrittäjän näkökulmasta, ei niinkään omistajan tai asiakkaan.

Teoriaosuuden aloittaa ensimmäisessä luvussa toimitilakannan eli opinnäytetyön konkreettisen tutkimuskohteen, esittely. Seuraavaksi käydään läpi eri toimitilat, joiden parissa toimeksiantaja päivittäin työskentelee. Lisäksi mukana on tietoa tilojen vajaakäytöstä, johon työntuloksista voidaan ottaa tuloksia ja apua. Kolmannessa luvussa käsitellään itse välitystyötä, kiinteistöliiketoimintaa. Luvussa on otettu huomioon toimitilojen myynnin ja vuokrauksen lisäksi toimitilojen omistaminen, jolla on keskeinen tilanne Jyväskylän toimitilamarkkinoilla, koska iso osa toimitiloista on yksityishenkilöiden omistuksessa.

Toinen osa työssä on opinnäytetyön tutkimusosa, eli uuden Jyväskylän toimitilakannan laatiminen. Toimitilakanta laaditaan kaikista niistä Jyväskylän alueella olevista osoitteista, joissa on liiketila, toimistotila tai varasto- tai tuotannollinen tila. Tutkimusmenetelmänä käytetään havainnointia paikan päällä kohteissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jokaisessa osoitteessa on täytyy käydä katsomassa tilaa ja havainnoimassa, mitä toimitilaa se edustaa. Tutkimustuloksena syntynyt listaus, taulukko, julkaistaan erillisenä cd-levynä.

Toimeksiantaja ja yrityksen työntekijät tulevat käyttämään opinnäytetyön tuloksia jokapäiväisessä työssään. Tilakannan listauksen avulla pystytään muodostamaan käsitys Jyväskylän toimitilarakenteesta sekä erillisten alueiden tilakannasta. Näitä tietoja tarvitaan esimerkiksi silloin, kun etsitään sopivia tiloja toimeksiannon antaneelle yritykselle. Toivottavasti opinnäytetyössä esiintyvä tutkimusmenetelmä auttaa jatkossa samanlaista tutkimustyötä tekeviä tutkijoita laatimaan oman toimitilakantansa.

## 2 JYVÄSKYLÄ – KAUPUNKI JÄRVIEN KESKELLÄ

Jyväskylä sijaitsee Keski-Suomessa, Päijänteen pohjoispäässä. Tämä järvien keskellä sijaitseva kaupunki kuuluu Länsi-Suomen kuntaan. Jyväskylän kaupunki on saanut kaupunkioikeudet 22.3.1837, eli vuonna 2011 on 174-vuotias. Pinta-alaltaan Jyväskylä on tällä hetkellä 1 466,5 km<sup>2</sup>. Asukkaita oli vuoden 2010 lopussa noin 130 000. (Tietoja Jyväskylästä 2011.)

Jyväskylä oli perustettaessaan pinta-alaltaan 6,6 neliökilometriä suuri, mutta aloitti heti kasvamisen niin maantieteellisesti kuin asukasmääriltään. Ensimmäiset asuinalueet olivat Kekkola, Kuokkala, Äijälä, Mattila, Tourula, Mankola ja Rutala. Kaksi jälkimmäistä kuuluivat aluksi Jyväskylän maalaiskuntaan. Hyvät vesiyhteydet muodostivat Jyväskylän alueelle toimivan markkinapaikan, joten Jyväskylän kaupungin laajentuminen oli nopeaa. Jo 1890-luvulla oli Asemakadulla keskeinen kaupallinen sijainti, mikä on kestänyt näihin päiviin asti. Liiketaloudellisen maineen lisäksi Jyväskylään asukkaita veti maine suomenkielisenä koulukaupunkina. Jyväskylään perustettiinkin Suomen ensimmäinen suomenkielinen tyttölyseo, joka käynnisti naisille suunnatun suomenkielisen koulutuksen. (Jyväskylän lyhyt historia 2011.)

Jyväskylän alueellinen laajentuminen on ollut kautta aikain nopeasti kasvavaa. Tähän vaikutti vahvasti 1960-luvun taitteen rakentaminen, jolloin nykyinen keskusta-alueen näkymä muotoutui, kun puutalojen tilalle rakennettiin kerrostaloja. Samaan aikaan aloitettiin myös lähiöiden rakentaminen kauemmaksi kaupungin keskustasta, joten asutus muotoutui alueellisesti laajemmalle. Voimakkain kehityksen vuosikymmen oli kuitenkin 1980-luku. Silloin rakennettiin muun muassa kaupunginkirjasto, kaupunginteatteri, jäähalli ja kauppahalli. Tuohon aikaan alkoi myös Jyväskylän suurimman lähiön, Kuokkalan, rakentaminen, missä tällä hetkellä asuu yli 15 000 kaupunkilaista. Jyväskylä alkoi 1980- ja 1990-lukujen taitteessa muotoutua entistä enemmän Jyväsjärven ympärille. Jyväskylä on siitä erityinen kaupunki, että sen lävitse kulkee moottoritie, jonka kautta pääsee sujuvasti kaikkiin asuinalueisiin (ks. liite 1). (Jyväskylän lyhyt historia 2011.)



## 2.1 Jyväskylän maalaiskunta

Jyväskylän vanhaan maalaiskuntaan kuuluivat Jyväskylän reuna-alueet eli Palokan ja Vaajakosken alueet. Palokka sijaitsee niin kutsutun vanhan Jyväskylän pohjoispuolella, nelostien ympärillä. Palokka on ollut vahvasti kasvava alue jo ennen liittymistä Jyväskylään. Nuoret perheet ovat rakentaneet Palokan uusille asuinalueille ja täten tuoneet mukanaan peruspalveluiden tarpeet. Tarpeeseen onkin vastattu toimivalla palvelukokonaisuudella. Palokasta on Jyväskylän keskusta noin kymmenen kilometrin matka. (Palokka-info 2011.)

Toinen alue, joka kuuluu vanhaan maalaiskuntaan, on Vaajakosken alue. Se sijaitsee Päijänteen pohjoispuolella, nelostien ja ysitien risteyksessä. Vaajakoskella on aina ollut merkittävä asema suurena teollisuuskeskuksena sen teollisuushallien ansiosta. Nykyisin alueella toimii edelleen useampi teollisuustehdas, joista merkittävin on Pandan tehdas. (Tietoja Jyväskylästä 2011.)

## 2.2 Jyväskylän kuntaliitokset

Suomessa on vuosina 2001-2011 toteutunut 57 kuntaliitosta, joista yksi on vuoden 2009 alussa syntynyt Jyväskylän kuntaliitos. Tällöin Jyväskylään liitettiin maalaiskunta, Korpilahti ja Tikkakoski. Kuntaliitosten perimmäisenä tarkoituksena on saavuttaa jotain sellaista, mitä kunnat eivät yksin voi saavuttaa. Näitä tavoitteita voivat olla esimerkiksi palveluiden säilyminen kunnan alueella tai kunnan vetovoiman synnyttäminen uusien asukkaiden ja työmahdollisuuksien saralla. (Kuntaliitokset 2011.)

Jyväskylä on kokenut aiemminkin kuntaliitoksen, kun vuonna 1993 Jyväskylään liitettiin Säynätsalon kunta. Tämä kuntaliitos herätti ihmetystä, koska Säynätsalon ja Jyväskylän väliin jää Kinkomaan alue, mikä kuuluu Muuramen kuntaan. (Jyväskylän lyhyt historia 2011.)

### 3 TOIMITILAKANTA-KÄSITE

Suomessa suurimmat maantieteelliset alueet jaetaan kasvukeskuksiin, joita ovat sellaiset kaupungit, joiden väkiluvun katsotaan kasvavan jatkuvasti. Tällaisia kaupunkeja ovat muun muassa Jyväskylä, Oulu, Lahti ja Turku.

Suurimmissa kasvukeskuksissa pyritään keräämään tilakantaa toimitilakiinteistöistä. Toimitiloja, joista taulukkoja ja listoja tehdään, ovat toimisto-, liike-, varasto-, teollisuus- ja tuotantotilat. Ne sijaitsevat kiinteistöissä, jotka määritellään lainsäädännössä kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Käytännössä se tarkoittaa rakennuksia, jotka sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamalla tai vuokraamalla alueella. Yleiskielessä puhuttaessa sanalla kiinteistö tarkoitetaan muun muassa pelkkää rakennusta. (Lautanala 2001, 7.)

Tilakanta käsittää tilojen lisäksi tilojen osoitetiedot. Usein pyritään merkitsemään myös pinta-alat, mutta se on käytännössä hankalaa tilojen ollessa muunneltavia. Tilakannasta saadaan selville tietyn markkina-alueen eli kaupungin toimitilarakennusten yhteen laskettu kerrospinta-ala. Tärkein tulos on tilakannasta muodostettava osoitetietotaulukko. Siitä käyvät ilmi osoiteluettelo sekä tieto, mikä toimitila osoitteessa sijaitsee. Tilakannassa voi olla esillä myös vajaakäyttöaste, eli kuinka suuri prosentuaalinen määrä alueen toimitiloista on tyhjiillään sillä hetkellä. Catella Property Oy tekee selvityksen Jyväskylän vajaakäyttöasteesta joka kevät ja syksy, ja se julkaistaan erillisenä julkaisuna markkinakatsauksessa. (Wennström 2010.)

Tässä työssä keskitytään tarkastelemaan toimisto-, liike- ja varasto- ja tuotantotiloja, jotka muodostavat yhdessä liikekiinteistöjen tilakannan. Nämä toimitilat ovat tuotannontekijöitä yritysten ja julkisen sektorin palvelujen ja tuotteiden tuottamiseen. Tilojen kysyntä on riippuvainen taloudellisesta suhdannetilanteesta, koska toimitilojen kysyntä on luonteeltaan välillistä eli tiloja tarvitaan vain silloin, kuin tuotteilla ja palveluilla on kysyntää. Taloudellinen tilanne vaikuttaa positiivisesti myös toiminimellä toimivien yrittäjien käyttäytymiseen, koska hyvän taloudellisen tilanteen ansiosta he uskaltavat hakeutumaan vuok-

rattaviin tiloihin oman niin sanotun kotitoimiston sijaan. Tämä pienentää tyhjänä olevien tilojen määrää, eli vajaakäyttöastetta. (Kaleva, Kantosaari, Lehtinen, Rauhanen, Soutamo, Wennström & Ylönen 2009, 12.)

Toimitilakanta määrittelee toimitilamarkkinoiden tarjonnan, eli käytännössä ei voida tarjota tiloja, joita ei ole olemassa. Tilakanta kuitenkin kehittyy uudistustannon myötä, jolloin alueen tilakantatarjonta lisääntyy. Kehitystä tulee myös peruskorjauksilla, joihin saattaa liittyä myös tilojen käyttötarkoituksen muutoksia. Tällaisia tapauksia ovat muun muassa asuinkerrostalojen muuntaminen toimistotilakäyttöön. Kokonaistilakantaa pienentää joidenkin tilojen kokonaan poistuminen markkinoilta esimerkiksi purkutuomion tai asuinasunnoksi muuttamisen kautta, mutta tämä osuus on yleensä hyvin pieni. (Kaleva ym. 2009, 19.)

Tilamarkkinoiden kysyntä-tarjontatilannetta kuvataan nettokäyttöönoton tunnusluvulla, joka kuvaa käytössä olevien toimitilojen lukumäärän kehitystä. Nettokäyttöönotto muodostuu tilakannan ja käyttöasteen eli käytössä olevien tilojen prosentuaalisista muutoksista, ja se kuvataan pinta-alana. Nettokäytön ollessa positiivinen on markkinoilla käytössä olevien tilojen määrä kasvanut, joten tyhjänä olevat tilat ovat vähentyneet. (Kaleva ym. 2009, 19.)

Tilakannan tuloksia käytetään kiinteistöväilyksessä eri alueiden toimitilarakenteen tutkimiseen. Yritykset voivat antaa toimeksiannon etsiä sopivat toimitilat juuri niiden tarpeille, ja tällöin tulee ottaa huomioon alueet, jotka ovat suotuisia asiakasvirtojen kannalta. Yrityksillä voi olla myös toiveita löytää uudet tilat tietyltä alueelta, ja tilakannan avulla voidaan kartoittaa toivotun alueen tilakantaa. Tilakanta toimii myös työkaluna tilojen vajaakäyttöasteen tutkimiseen. (Rauhanen 2010.)

## 4 TOIMITILAT

Toimitila on kiinteistöön sisältyvä rakennettu tila, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden toimintaan (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 12).

Toimitilat yleisesti jaotellaan toimisto-, liiketila-, varasto- ja tuotannollisiin tiloihin (Jyväskylän Kaupunki 2010). Toimitiloista kerätään tietoa sijaintitietojen; osoitteen ja kiinteistökerroksen lisäksi myös pinta-ala kerrosalana. Kerrosala käsittää alueen, jonka rajoina ovat ympäröivien ulkoseinien ulkopinnat tai ajateltu jatke, joka olisi ulkopinnassa olevien koristeiden tai aukkojen päällä. (Rakennuksen pinta-ala käsitteet, 2011.)

Opinnäytetyön tutkimustulosten jatkokäytön kannalta tärkeitä ovat toimisto-, liiketila, varasto- ja tuotannolliset tilat, joten niihin keskitytään tässä työssä. Seuraavissa alaluvuissa käydään lävitse tarkemmin eri toimitilojen ominaisuuksia.

#### **4.1 Toimisto-osamarkkinat**

Toimistotilat ovat toimitiloja, jotka luetaan liikehuoneistoiksi. Liikehuoneistot ovat tarkoitettu muuhun toimintaan kuin asumiseen, ja toimistotilojen lisäksi niihin luetaan myös myymälät (liiketilat), varastot sekä teollisuustilat. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 20.)

Toimistotiloja pidetään yksinkertaisina ja riskittöminä sijoituskohteina niiden muunneltavuuden vuoksi. Lisäksi toimistot eivät ole yhtä riippuvaisia keskeisestä sijainnista kuin esimerkiksi liiketilat. Tyypillinen toimistotila on hallimainen tila, jossa on sekä toimistohuoneita että avotilaa (ks. kuvio 1).

Toimistotilaa on pieni määrä muilla osamarkkinoilla, esimerkiksi teollisuuskiinteistöjen yhteydessä. Näitä tiloja on kuitenkin hyvin vaikea vuokrata ulkopuolisen toimijan käyttöön tilojen kuluvalvonnan vuoksi. Yleensä teollisuuden yhteydessä olevat tilat jäävät vuokraamatta, jos tiloihin tuleva yritys ei niitä halua vuokrata muun teollisuustilan mukana. Vain harvoissa tapauksissa onnistutaan löytämään yhteistyöyritys, joka pystyy tulemaan pelkästään toimistoon vuokralle. (Kaleva ym. 2009, 16-17.)



KUVIO 1. Esimerkki toimistotilasta

### **Toimistohotellit**

Suomessa uusi toimistotrendi ovat toimistohotellit, jotka sisältävät eri kokoisia toimistohuoneita, joiden yhteisessä käytössä ovat vähintään sosiaalityilat. Näissä tiloissa jokaisella vuokralaisella on oma toimistohuone, joka sijaitsee käytävän varrella tai aulan yhteydessä (ks. kuvio 2). Näiden kompleksien varustetaso ja kunto vaihtelevat suuresti, joten hinnatkin voivat vaihdella saman korttelin alueella paljon. Toimistotilojen tuottokykyyn eniten vaikuttavia tekijöitä ovat tilojen kunnan lisäksi tilatehokkuus, johon vaikuttaa muun muassa tilojen muunneltavuus, etäisyys keskustasta, pysäköintimahdollisuus ja julkinen liikenne. (Rauhanen 2010.)



KUVIO 2. Esimerkki toimistohotellin käytävästä ja aulasta

Monet yritykset valitsevat toimistohotellista huoneen tiloikseen hinnan vuoksi. Tällöin ne joutuvat usein luopumaan omasta wc-tilasta ja keittiöstä, mutta saavat vastapainoksi mahdollisia yhteistyökuvioita muiden vuokralla olevien yritysten kanssa. Monesti toimistohotelleissa olevat vuokralaiset pyrkivätkin toimimaan synergiaa muiden yrittäjien kanssa ja saaden näin houkuteltua suurempia asiakasmääriä. (Rauhanen 2010.)

## 4.2 Liiketilaosamarkkinat

Liiketilat mielletään yleensä pieniksi myymälöiksi keskustan jalankulkuvirtojen varrella. Niiden lisäksi erilaisia liiketilojen muotoja ovat esimerkiksi hallimyyvälät ja automarketit sekä kauppakeskusten liiketilat. Liiketilat sijoittuvat tyypillisesti kaupunkien keskusta-alueille sekä laitamilla oleviin suuriin kaupan keskittymiin. (Olkkonen, Kaleva & Land 1997, 81.) Jyväskylän alueella kaupan alan keskittymiä on muun muassa Keljossa, Seppälässä ja Palokassa, joista varsinkin Palokka on viime vuosina ollut kasvussa.



Liiketilamenekki määräytyy muun muassa palkansaajien tuloista, kuluttajien luottamuksesta sekä ostokäyttäytymisestä. Tärkeää on myös liiketilan koko. Pieniin ja keskisuuriin tiloihin löytyvät uudet vuokralaiset kohtalaisen nopeasti edellisen muutettua pois. Monet yritykset lähtevät ensin vahvistamaan asemaansa markkinoilla pienessä liiketilassa, minkä jälkeen uskalletaan sijoittaa suurempaan tilaan, jos tarjonta vastaa kysyntää. Suuret liiketilat (ks. kuvio 3) ovat tässä tapauksessa heikoilla ja voivatkin olla pitkään tyhjiään, koska niiden vuokralaisilla tulee olla jo jalansija markkinoilla ja uskallus sijoittaa taloudellisesti tiloihin. (Olkkonen ym. 1997, 81.)

Liiketilojen tuottokykyyn vaikuttaa kuitenkin eniten tilan sijainti; osuuko se jalankulku- ja ajoneuvovirtojen matkalle, jolloin asiakkaat voivat vieraila myymälöissä ilman valmista suunnitelmaa ostoaikeista. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus näyttelee myös tärkeää asemaa tuottavuuden näkökulmasta. Kauppakeskukset monesti tarvitset niin kutsutun veturin, isomman päivittäistavara-kaupan tai tavaratalon, jonka mukana asiakkaat virtaavat myös muihin pienempiin myymälöihin ja liiketiloihin. (Olkkonen ym. 1997,82.)



KUVIO 3. Tyypillinen liiketila

### 4.3 Tuotannollisten tilojen osamarkkinat

Tuotannolliset tilat voidaan jaotella varastotiloihin ja teollisiin tiloihin. Pienet teolliset tilat ovat yleensä kevyttä teollisuutta ja kokoonpanotuotantoa varten, joille keskeistä on sijainti samoilla alueilla kuin toimistotilatkin. Näin pienet teollisuusyrittäjät pystyvät toimimaan sujuvasti yhteistyössä alihankkijoiden ja muiden yrityspalveluiden kanssa. Isompaa teollisuutta harjoittavat tarvitsevat tilojen läheisyyteen raaka-aineita, markkinoita ja kuljetusmahdollisuuksia, jolloin keskeisin asia onkin tontin vuokran suuruus, ei niinkään sijainti asiakasvirtojen varrella. (Olkkonen ym. 1997, 84.)

Varastotilat voidaan jakaa kahteen ryhmään: teollisuuden varastoihin sekä erillisiin varastorakennuksiin. Näiden lisäksi kasvamassa ovat myös varastojen erilliset varastohotellit, joista voi vuokrata muutaman kymmenen neliömetrin suuruisia varastotiloja (ks. kuvio 4). Varastotilojen optimaalisin sijainti on sidoksissa käyttäjien tarpeisiin. Isot varastotilat vaativat paljon maa-alaa sekä sijaintia liikenneväylien läheisyydessä, jotta rekat ja muut kuljetuksia hoitavat kulkuvälineet pääsevät helposti paikalle. Kysyntää on myös jonkin verran varastotiloille, joiden yhteydessä voi toimia myös toimisto. Tällaisia tiloja tarvitsevat esimerkiksi yleistyneet verkkokaupparyitykset, jotka hoitavat asiakaspalvelun ja tuotteiden postituksen samoista tiloista. (Olkkonen ym. 1997, 84-85.)

Hyvä logistinen sijainti on yksi tärkeimmistä kriteereistä varastojen tuottokyvyn kannalta. Tämän lisäksi myös lastausmahdollisuus sekä pysäköinti määräävät tuottavuutta. Monesti yritykset ovat valmiita tinkimään sijainnista, jos sillä voidaan pienentää taloudellista panostusta. (Olkkonen ym. 1997, 85.)





KUVIO 4. Esimerkki pienestä varastotilasta

#### 4.4 Tilojen vajaakäyttö

Toimitilamarkkinat muuttuvat nopeasti yleisen taloudellisen tilanteen mukana. Yritykset muuttavat itselleen sopivampiin tiloihin, jolloin ne jättävät jälkeensä tyhjentyneen tilan. Monesti tila saadaan täytettyä uudella asiakkaalla nopeasti, mutta joskus tilat voivat jäädä pitkäksikin ajaksi tyhjilleen. Tällöin puhutaan tilojen vajaakäytöstä, jota seurataan tilojen vajaakäyttöasteena. Vajaakäyttöaste lasketaan tietyn alueen toimitilojen yhteenlasketusta kokonaispinta-alasta, josta muodostetaan tyhjillään olevista neliömetreistä prosentuaalinen tulos. (Wennström 2010.)

Toimitilamarkkinat ovat vahvasti alueellisia ja niiden tarjontatilanteeseen vaikuttaa vahvimmin olemassa oleva toimitilakanta. Tämä tarkoittaa sitä, että vapaana olevat tilat toimivat valmiina olevana markkinointivälineenä, joka pysyy nopeasti vastaamaan kysynnän lisääntymiseen. Jos valmiina olevat tyhjätilat eivät vastaa kysyntää, alkaa joko uustuotanto tai tilojen uudelleen muun-

telu ja järjestely. Uustuotantoa tarvitaan myös käytöstä kokonaan poistuvien tilojen korvaamiseksi. (Olkkonen ym. 1997, 53-57.)

Kullakin markkina-alueella on luonnollinen vajaakäyttöaste, joka tasapainottaa markkinoita. Vajaakäyttöasteen vaihtelu vaikuttaa suoraan markkinahintoihin. Tyhjien tilojen vähentyessä nousevat vuokratasot hyvin nopeastikin, koska silloin kysyjien paine kohdistuu pienempään tilamäärään, ja tällöin omistajat voivat pyytää suurempaa vuokraa, koska kilpailu tiloista on kovaa ja tulijoita olisi useampiakin. (Olkkonen ym. 1997, 53-57.)

Vajaakäyttöaste kerätään Jyväskylän alueella kaksi kertaa vuodessa; keväisin ja syksyisin. Vajaakäyttöaste määritellään markkinoilla olevien tyhjien toimitilojen perusteella, joista tieto saadaan konsultaatioapuna alueen toimitilavälitysy yrityksiltä. Listauksen kerää toimeksiannon saanut henkilö, joka voi tarvittaessa kiertää tarkastamassa tyhjien tilojen paikkansa pitävyyden. Jyväskylässä harvemmin tällaista tarvetta on, koska tilojen alueellinen tietämys on vankkaa. (Rauhanen 2010.)

Jyväskylän vajaakäyttöaste vuoden 2010 lopussa oli 2,9 %, mikä käsittää pinta-alaltaan 64 000 neliometriä liike-, toimisto- ja teollisuus- ja varastotilaa (Kailasto 2011, 7). Vajaakäyttöaste on hieman noussut vuoden takaisesta 2,7 %:sta. Tähän saattaa vaikuttaa erilaiset liiketilamuutokset, joista suurimpana mainittakoon Jyväskylän Kauppakeskus Forumin uudistamishanke, jonka vetovoima jätti tyhjiksi monia toimitiloja ympäri keskusta-alueetta. (Kailasto 2011, 24)

## **5 KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA**

Kiinteistöliiketoiminta voidaan jaotella kolmeen eri osa-alueeseen, joita ovat omistaminen, käyttäminen ja kiinteistöpalveluiden tuottaminen. Näillä kaikilla on omat ydinliiketoimintansa. (Siikala 2000, 29.) Näiden lisäksi kiinteistöliiketoiminta sisältää muun muassa kiinteistöjen vuokrauksen, kiinteistösijoittami-

sen, arvioinnin sekä kiinteistökaupan, joihin perehdytään myöhemmin toimitilojen omistajuuden, arvioinnin sekä vuokrauksen ja välittämisen kautta. (RAK-LI 2001, 10.)

Kiinteistöliiketoimintaan voidaan liittää myös kiinteistön elinkaareen liittyvät tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen elinikä. Järjestelmillä ja laitteistoilla on tekninen elinikä, joka kertoo kuinka kauan nämä teknisesti kestävät. Rakennusautomaation tekninen elinikä eli käyttöikä on noin 20 vuotta, jonka jälkeen tekninen järjestelmä, esimerkiksi ilmastointi tai jäähdytys, tulee uusiksi. (Siikala 2000, 31.)

Järjestelmillä on myös taloudellinen elinikä, jonka aikana laitteiden huolto- ja korjauskustannukset ovat edullisia suhteessa kokonaan uusimiseen. Rakennusautomaation elinikä on taloudelliselta kannalta noin 10–15 vuotta. (Siikala 2000, 31.)

Kahden edeltävän eliniän lisäksi on myös alettu käyttämään toiminnallisen eliniän määrittä. Tässä huomioidaan tekijät, joiden avulla järjestelmä takaa parhaimman hyödyn kiinteistön toimivuudelle sekä esimerkiksi kiinteistössä toimivalle liiketoiminnalle. Rakennusautomaatio on kehityksen kautta onnistunut pudottamaan järkevän eliniän 10 vuoteen, mikä takaa modernit ja uudenmukaiset laitteet ja järjestelmät kiinteistöihin. (Siikala 2000, 31.)

## 5.1 Kiinteistömarkkinat

Kiinteistömarkkinat ovat kuin mitkä tahansa markkinat, joissa kysyntä ja tarjonta, sekä ostaja ja myyjä kohtaavat. Perustehtävänä on luoda perusta hinnan- ja vuokranmuodostukselle, jolloin alueen markkinahinnat voidaan määrittellä. Kiinteistömarkkinat toimivat useasti vanhojen kiinteistökannan myyntihintojen mukaan, joiden perusteella rakentaja pystyy arvioimaan tulevan tuotto-odotuksen. (Siikala 2000, 265.)

Kiinteistömarkkinoiden kehitystoiminnan tavoitteena on nostaa kiinteistön arvoa, joka onnistuu panostamalla vuokraustoimintaan sekä alivuokraukseen, jolloin vältytään tyhjillään olevista tiloista, jolloin vuokratuloja ei tule. Tärkeää

on myös pidentää kiinteistön elinikää, mikä onnistuu riittävällä kiinteistöhuollolla sekä kiinteistön kunnosta huolehtimisella. Kiinteistön arvoa pystytään pitämään yllä uusimalla tai peruskorjaamalla tiloja, joten onkin tärkeää olla ajan tasalla eri kehitystoimenpiteistä, joita kiinteistön kohdalla voidaan käyttää. (Siikala 2000, 266.)

Kiinteistönomistajan on hallittava kiinteistöt tuotannontekijöinä halutessaan menestyä kiinteistömarkkinoilla. Kun kiinteistöjä käsitellään pelkän varallisuuden mitan sijaan tuoton tuojana, täytyy pääomaa käyttää tehokkaammin ja pätevämmiin. Tämä vaatii omistajalta monipuolista erikoisosaamista, jonka lisäksi monet käyttävät kiinteistöliiketoimintaan erikoistuneita yrityksiä ja ammattihenkilöitä apuna. (Siikala 2000, 266.)

## 5.2 Toimitilojen omistaminen

Kiinteistöt eivät ole pelkästään pääomaa sitovia ja tuloa tuottavia hyödykkeitä, vaan myös sijoituskohteita, joiden kiinnostavuus omistajien keskuudessa riippuu pitkälti kassavirrasta, minkä kiinteistö pystyy kokonaisuudessaan tuottamaan. Tämän lisäksi on myös tärkeää turvata pääoman säilyminen. Näihin positiivisesti vaikuttavia asioita ovat pitkät vuokrasopimukset, sekä yleensäkin se, että tilat ovat vuokrattuina, eikä tyhjiä vuokrakuukausia tule. Kiinteistöt ovat sijoitusmarkkinoilla haluttuja kohteita, koska niistä saatava tuotto ylittää usein selvästi muista sijoituskohteista saadun tuoton. (Siikola 2000, 262.)

Kiinteistön omistaminen Suomessa käsittää yleensä itse rakennuksen lisäksi myös maan omistamista. Pelkän rakennuksen omistaminenkin on mahdollista, mutta silloin tulee tehdä pitkää aikaväliä vastaava vuokrasopimus maanomistajan kanssa, joka monessa tapauksessa on kunta. Kiinteistön omistusoikeus ja maa-alueen vuokrasopimus rekisteröidään maarekisteriin, mitä ylläpitää paikallinen tuomioistuin. (Wennström 2010.)

Omistusrakenne markkinoilla on muuttunut merkittävästi viime vuosien aikana. Vain vuosikymmen sitten merkittävimmät toimijat markkinoilla olivat kotimaiset eläkerahastot. Heillä on vieläkin suuri osuus markkinoilla, mutta heidän valta-asema on heikentynyt uusien ulkomaisten sijoittajien ilmestyessä kilpailuun

mukaan. Vuoden 2009 suurimpien kiinteistösijoittajien kärjessä olivat kuitenkin suomalaiset eläkerahastot ja ensimmäinen ulkomaalainen kiinteistösijoitusyrittäjä oli vasta sijalla yksitoista. (Kaleva 2010, 23.)

### **Kiinteistösijoitusyhtiö**

Kiinteistönomistajille on hyvin yleistä, että omistamista varten on perustettu osakeyhtiö, joka on osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaan toimiva yhtiö, ja jonka tarkoituksena on hallita omistettuja kiinteistöjä, sekä tehdä niillä voittoa. Tällaisessa tapauksessa laillinen omistus kiinteistöistä on osakeyhtiöllä, jolla voi kuitenkin olla monia osakkeenomistajia. (Kaleva 2010, 14.)

Yhtiö rahoittaa pääomansa osakeanneilla, jonka lisäksi pääomaa on mahdollista kartoittaa myös lainoituksella. Tällöin yhtiön kiinteistökanta toimii vakuutena. Velkaraha voi nopeuttaa myönteisessä suhdannevaiheessa yrityksen tuottokehitystä, mutta laskusuhdanteessa velka luo suuren riskin. (Siikala 2000, 286.)

Keski-Suomessa kiinteistönomistajia ovat yleensä yritys itse, kaupunki tai kiinteistösijoitukseen erikoistunut yritys. Monen kiinteistösijoitusyrityksen takana on yksityinen henkilö tai henkilöt, jotka ostavat kiinteistöjä, remontoivat ne uudenlaiseksi, vuokraavat ne, ja sen jälkeen myyvät vuokrattuna eteenpäin tehden näin voittoa. (Rauhanen 2010.)

## **5.3 Toimitilavälitystoiminta vuokrauksessa ja myynnissä**

Toimitilavälitystoiminta on vielä lasten kengissä Suomessa. Kiinteistönomistajat eivät osaa arvostaa toimitilavälittäjän kokemusta ja ammattitaitoa, ja haluavatkin ensin yrittää välittää tilansa itse. Joskus tilat saadaankin välitettyä itse, mutta monesti ne seisovat tyhjiään pitkän aikaa, ennen kuin ne annetaan välittäjän huollettavaksi.

Välittäjän kautta toimiessa tulee ammattitaidon lisäksi myös tilan markkinointi ja valmiiden asiakasrekistereiden käyttö merkittävään asemaan. Lähtökohdat löytää tiloihin uusi asiakas on aivan erilaiset, kuin yksityisellä henkilöllä, jolla ei välttämättä ole valmista asiakaspohjaa, mistä valita potentiaalisia käyttäjiä

tiloihin. Myös välittäjän luoma imago ja asema kyseisellä toiminta-alueella ovat hallitsevia asioita, kun etsitään vuokralaisia tai ostajia tiloille. (Rauhanen 2010.)

Toimeksiantajan Jyväskylän yksikössä välitystoiminta käynnistyy toimeksiantosopimuksen laatimisella. Tässä tilanteessa sovitaan välityspalkkioista, sekä toimintamuodoista: miten markkinoidaan ja missä medioissa. Välittäjä voi myös yhdessä toimeksiantajan kanssa sopia vuokran tai myyntihinnan suuruudesta ja muista käytännön asioihin liittyvistä asioista. Lisäksi sovitaan, onko tila välityksessä pelkästään yhdellä, vai useammalla toimitilavälitysyriksellä. (Rauhanen 2010.)

Kun sopimukset ovat saatu laadittua, alkaa itse välitystyö. Ensimmäisenä laaditaan tilasta myynti- tai vuokrausesite, mikä vaatii erilaisten asiakirjojen haalimista tilasta riippuen. Tämän jälkeen käydään lävitse valmiit potentiaaliset tilojen hakijat ja tarjotaan heille tiloja ja jos tilat eivät sitä kautta löydy uusia käyttäjiä, laitetaan ne yleiseen markkinointiin. (Wennström 2010.)

Vuokralaisen tai ostajan löytyessä, alkavat sopimusneuvottelut, jotka voidaan käydä lävitse joko vuoropuheluna välittäjän kautta, tai sopimalla yhteinen neuvottelupalaveri, jossa on paikalla omistajan lisäksi asiakas ja välittäjä. Kun sopimusneuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen, laatii välittäjä asiakirjat, jotka allekirjoitetaan, kun jokainen osapuoli on ne hyväksynyt. Myyntikohteissa välittäjä huolehtii sovittaessa varainsiirtoveron siirrosta. (Wennström 2010.)

## **5.4 Kiinteistön arvon määrittäminen**

Kiinteistön arvioinnin käyttökelpoisuuden ja koko suorittamisprosessin tärkeimpänä tekijänä on arvion käyttötarkoituksen määrittely. Tämän vuoksi asiakkaan kanssa on tarkkaan sovittava tarkastelunäkökulma, josta arviointi tehdään. (Siikala 2000, 271.)

Arvion tekijänä toimii asiantuntija, joka on riippumaton, ja tarkastelee objektiivisesti arvioinnin tilaajan etukäteen asettamia ehtoja ja rajoituksia. Hyvä ar-

vioija osaa käyttää asiakkaan tarpeita vastaavaa käsittely- ja tarkastelutapaa, ja on arvioinut kohteen niiden perusteiden kannalta, jotka kiinteistön käyttötarkoitus sille asettaa. Arvion lopputulos tulee olla myös riittävästi perusteltu ja raportoitu tavalla, joka on helppo ymmärtää. (Siikala 2000, 270.)

Arviointi alkaa tehtävän määrittelyllä, jossa selvitetään arvioitavalle kohteelle määritelty käyttötarkoitus. Tämän jälkeen suunnitellaan tarkasteltava näkökulma ja käydään lävitse, onko kohdetta aiemmin arvioitu ja jos on, mistä näkökulmasta. Arvioinnin suorittaminen käytännössä alkaa määrittelyllä, mitkä ovat tehtävän kannalta välttämättömät ja tarpeelliset tiedot, jotka on arvioinnista saatava selville. Tämän lisäksi on selvittävä, miten tarvittavat tiedot ovat saatavissa. Tärkeää on tarkastella saatuja tietoja kriittisesti, jotta osataan arvioida tietojen luotettavuus. (Siikala 2000, 270.)

Kiinteistön arvioinnin arvotekijät tulee koota ja määritellä niiden perusteella, mitkä tiedot ovat asiakkaan asettamien tavoitteiden kannalta keskeisiä. Tulisi myös miettiä, onko arviointia mahdollista tehdä jollakin toisella tavalla ja poikkeavatko tulokset toisistaan. Samalla voidaan analysoida, mitä riskejä ja mahdollisuuksia voi tulevaisuudessa liittyä saatuun arvoon ja miten ne mahdollisesti vaikuttavat kiinteistön arvon pysymiseen. Arvonmäärittelystä tulee tehdä johtopäätökset ja lopullinen arvo, joka on loogisesti määritelty sekä perusteltu helposti ymmärrettävästi. (Siikala 2000, 270-271.)

Arvioinnin kaupp-arvo perustuu arvioitavan kiinteistön kanssa olevien vertailukelpoisten kiinteistöjen maksettuihin kauppahintoihin. Toinen tapa arvioida kaupp-arvoa on tuottoarvon laatiminen. Tuottoarvo perustuu kiinteistöstä saatavien vuosituottojen tuottovaatimukseen, eli saataviin vuokratuloihin. Kummassakin tavassa on heikkoutensa, koska muita vertailukelpoisia kaupunkeja ei välttämättä ole tehty tai tilat voivat seisoa tyhjillään, jolloin tietenkään tuottojakaan ei saada. (Siikala 2000, 271.)

Yksi käytetyimmistä arvon määrittelymenetelmistä on kustannusarviomenetelmä, jolla arvioidaan kiinteistön ikää, kulumista ja käytettävyyttä. Tämän menetelmän etuna on soveltuminen uudisrakentamiseen tai uudistamiseen kokoneeseen

remontoituun kohteeseen, joita markkinoilla on paljon. Tästä saatua arvoa kutsutaan niin sanotuksi päivän arvoksi. (Siikala 2000, 272.)

## 6 CATELLA PROPERTY OY

Catella Property Group on johtava kansainvälinen neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla. Yksiköitä on kuudessatoista maassa ympäri Eurooppaa, ja pääyksikkö sijaitsee Ruotsissa. Suomessa toimii Catella Property Oy, joka keskittyy toimitilavälitykseen sekä arviointiin ja konsultointiin. Catella Property Oy:lla on 100-prosenttinen tytäryhtiö, Catella Corporate Finance Oy, jonka palveluihin kuuluvat kiinteistöalan yritysjärjestelyt, oman ja vieraan pääoman ehtoiset rahoitusjärjestelmät sekä pitkälle strukturoidut kiinteistötransaktiot. (Kailasto 2010, 2.)

Catella Property Oy:n yksiköt sijaitsevat kaikki Suomessa, ja niitä on kuudessa kaupungissa: Jyväskylässä, Tampereella, Oulussa, Lahdessa, Turussa sekä Helsingissä, missä sijaitsee myös Suomen yksikön pääkonttori. Helsinkiin on keskittynyt myös eri alayksiköt transaktioille, kiinteistöjen arvioinnille ja tutkimukselle ja kehitykselle. (Palvelut 2010.)

Catella Property Oy hyödyntää jokaisessa kaupungissa paikallista kiinteistökantatietämystä. Monet työntekijät ovat toimineet alalla 10–30 vuotta ja vastanneet suurimmasta osasta kaupungeissa tapahtuneissa kiinteistömyynneistä, -vuokrauksista sekä tilojen uudelleenmuunnoksista. Tämä tuo Catellalle merkittävän jalansijan kilpailussa toimitilavälityksessä. (Wennström 2010.)

Catella Property Groupilla on johtava asema neuvonantajana ja konsultaatioapuna myös Euroopan kiinteistömarkkinoilla. Toimipisteitä on neljätoista, ja ne sijaitsevat Ruotsin ja Norjan lisäksi muualla Euroopassa: Espanjassa, Saksassa, Ranskassa, Liettuassa, Latviassa, Virossa ja Tanskassa. (Tietoa Catellasta 2010.)



## **Catella Property Oy Jyväskylä**

Catella Property on Jyväskylässä pitkäaikainen toimija ja on luonut vuosien mittaan kattavan arvostuksen kiinteistöalalla. Jyväskylän toimipisteen päätoimiala on toimitilavälitys ja kohteet ovat sekä myytäviä että vuokrattavia. Jyväskylässä toimitaan myös neuvonantajina, mutta virallista konsultaatiopalvelua ei tarjota. Catella Property on Jyväskylässä ainut pelkästään toimitilavälitykseen keskittyvä yritys, joka tarjoaa kokonaisvaltaisen palvelupaketin, johon sisältyy kaikki alkuvaiheen kohteen kuvaamisesta loppuvaiheen avainten luovutukseen. (Wennström 2010.)

Catellan toimipisteiden työskentelytavat ovat verrattavassa yrittäjämäiseen työskentelyyn. Työntekijät ovat tasavertaisia keskenään ja vastaavat itse yksikön tuloksen teosta. Jyväskylässä työskentelee vakituisesti myyntipäällikkö, myyntisihteeri ja tekninen avustaja. Työtehtäviä ei ole jaoteltu tarkasti, mutta myyntipäällikkö vastaa suurista myyntikohteista, kun taas myyntisihteeri ja tekninen avustaja keskittyvät vuokrattavien tilojen hoitoon. Tekninen avustaja hoitaa suurimmaksi osaksi toimiston käytännönasiat; laskutuksen, postituksen ja avainten luovutuksen.

## **7 HAVAINNOINTI TUTKIMUSMENETELMÄNÄ**

Havainnointi on laadullinen tutkimusmenetelmä, jonka tutkija tekee tarkkailemalla kohdetta joko objektiivisesti tai subjektiivisesti. Havainnoinnin aikana tehdään muistiinpanoja, kenttäraporttia tai dokumentoidaan tilannetta kuvin tai äänittein. Tutkimuskohde määrittelee havainnoinnin lähestymistavan, joka voi olla joko osallistuvaa tai osallistumatonta havainnointia. (Metsämuuronen 2008, 42.)

Havainnoiteja voidaan kerätä havainnoimalla niin luonnollisessa ympäristössä kuin laboratorio-olosuhteissa. Luonnollisessa ympäristössä havainnoiminen tuo edun tutkimukseen, koska se tehdään siellä, missä tutkimusongelma ilmenee. Tämä tuo havainnoinnille tutkimusluotettavuutta. Havainnointi sopii tutki-

muksiin, joissa seurataan yksittäisen ihmisen toimintaa ja sosiaalisuusasteita, mutta tämän lisäksi havainnointi sopii erinomaisesti myös liikkumattoman kohteen: tekstin, esineiden, kuvien, luonnon tai ympäristön tutkimiseen. Havainnointi voi häilyä myös määrällisen tutkimusmenetelmän rajoilla, ja joskus se voikin olla sekä laadullista että määrällistä tutkimusta. (Vilkkä 2006, 37-38.)

Havainnointi voidaan jakaa joko jäsenneltyyn tai vapaaseen havainnointiin. Jäsennellyssä havainnoinnissa tutustutaan tehtävään tutkimukseen ennalta ja käydään lävitse luokitteluja, muistiinpanoja ja tarkistuslistoja. Suunnitellussa ja jäsennellyssä havainnoinnissa tulee määritellä ennalta tutkimusongelma ja tarkka tutkimuskohde. Tutkimuskohteesta tulee olla myös riittävästi tietoa ennen virallista havainnointia. Vapaassa havainnoinnissa mukaudutaan tutkittavaan kohteeseen tilanteen mukaan, ja se on yleensä osallistuvaa havainnointia, joten kohteena on monesti sosiaalinen vuorovaikutus. Verrattuna jäsenneltyyn havainnointiin, on vapaan havainnoinnin tutkimusaineiston kerääminen haastavaa, koska sitä ei ole tarkasti määritelty ennen havainnoinnin tekoa, joten aineistoa kertyy valtavasti. Vapaan havainnoinnin tutkimuskohteet ovat useasti ainutlaatuisia tilanteita, joten tulosten kerääminen tulee olla tarkkaa ja sen käsittelyyn tulee käyttää aikaa. (Vilkkä 2006, 38-41.)

Havainnointitapoja on viittä erilaista: tarkkailevaa havainnointia, osallistuvaa havainnointia, aktivoivaa osallistuvaa havainnointia, kokemalla oppimista sekä piilohavainnointia. Tässä työssä keskitytään tarkkailevaan havainnointiin, mikä on kohteen ulkopuolista havainnointia, joten tutkija ei osallistu tutkimuskohteen toimintaan. Tutkija jättäytyy ulkopuoliseksi tarkkailijaksi tutkimuskohteeseen nähden. Tarkkailu on aina valmiiksi jäsenneltyä ja suunniteltua, sekä järjestelmällistä. Havainnoin kohteetkin tulee olla ennalta määrättyt. (Vilkkä 2006, 43.) Tarkkailevaa havainnointia sanotaan myös havainnoinniksi ilman osallistumista, jonka avulla voidaan tutustua tutkimuskohteisiin rauhassa ja ajan kanssa. Tutkija ei myöskään samaistu tutkittavaan kohteeseen, joten on helpompi pitää niin sanottu tutkijan rooli. (Metsämuuronen 2008, 43.)

Havainnoitaessa tulee kiinnittää suurta huomiota havainnointitapojen lisäksi myös havainnoitavan tiedon keruuseen. Hyvin valitut tiedon keräämistavat varmistavat onnistuneen havainnointitutkimuksen. Nykyisin erilaiset äänitallen-

teet ja kamerat ovat sen verran pienikokoisia, joten niitä on helppo kuljettaa mukana haastaviinkin tutkimuskohteisiin. Tärkeää on myös kirjata muistiinpanoihin heti ylös havainnoinnissa ilmenevät tiedot, jotta niiden oikeellisuus pysyy. Jälkikäteen merkityt tiedot ovat muistinvarassa tehtäviä merkintöjä, joten niiden luotettavuutta pitää tarkastella kriittisesti, koska ne voivat olla puutteellisia tai muuttuneita. Havainnointityötä tehdessä olisi hyvä pitää kenttätyöpäiväkirjaa, johon kirjataan ylös havainnoinnista syntyviä ajatuksia ja pohdintoja. Ylös voidaan kirjata myös muistiinpanoja luetusta lähdekirjallisuudesta ja tutkimuksista, jolloin muokataan ymmärrystä oman tiedon ja tutkimuksen välillä. (Vilka 2006, 98-101.)

## **8 TOIMITILAKANTA UUDESSA JYVÄSKYLÄSSÄ**

Jyväskylä koki kuntaliitoksen 1.1.2009. Jyväskylään liitettiin Jyväskylän maalaiskunta ja Korpilahti, jolloin Jyväskylän asukasluvuksi tuli noin 130 000 asukasta. Maantieteellisesti Jyväskylä muuttui suuremmaksi, joten muutoksia tuli myös tilakantaan. Ennen kuntaliitosta Korpilahden, Tikkakosken, vanhan maalaiskunnan ja Jyväskylän osoitekanta yhtenäistettiin, jotta kahta samaa osoitetta ei löytyisi Uuden Jyväskylän alueelta. (Tietoja Jyväskylästä 2011.)

Opinnäytetyön tutkimuksena oli laatia päivitetty versio Jyväskylän toimitilojen tilakannasta. Menetelmänä käytettiin havainnointia kohteissa. Tutkimuksen lähtökohtana ja pohjamateriaalina oli Jyväskylän kaupungin tilakanta (ks. kuvio 5), jonka listaukseen oli lisätty kuntaliitoksen myötä tulleet alueet niitä luokittelematta. Taulukkoa muokattiin toimeksiantajan tarpeiden mukaiseksi.

1	KAYTTARK	VS_SUOJ	VALMVU	KERRLKM	TYOPLKM	KERRALA	TILAVUUS	OSKATU	ALUE
2	11	0	1989	1	1	149	448	Aamutuulentie 13	072605
3	21	0	1981	1	1	364	1140	Aapatie 1	033601
4	12	0	1920	1	1	233	767	Aapatie 12	033601
5	11	0	1986	1	2	165	500	Aapistie 1	072603
6	11	0	1949	2	0	105	315	Aapistie 9	072603
7	32	0	1987	2	1	719	2150	Aarontie 3	052701
8	39	0	1988	4	1	1572	5200	Aarontie 9	052701
9	32	0	1984	2	0	840	2600	Aatami 2	052704
10	39	0	1971	3	0	870	3002	Aatoksenkatu 10	011302
11	39	0	1970	7	8	3584	11915	Aatoksenkatu 10	011302
12	39	0	1971	6	1	2634	8922	Aatoksenkatu 12	011302
13	39	0	1983	3	0	1447	5760	Aatoksenkatu 14	011302
14	39	0	1982	6	0	2716	9880	Aatoksenkatu 14	011302
15	39	0	1980	8	1	3803	13539	Aatoksenkatu 6	011302
16	39	0	1975	3	3	2219	6811	Aatoksenkatu 8	011302
17	39	0	1974	7	9	3844	14691	Aatoksenkatu 8	011302
18	21	0	1985	2	0	675	2130	Ahde 4	052902
19	39	0	1966	6	12	1854	6931	Ahdinkatu 16	010602
20	39	0	1961	6	0	2205	8638	Ahdinkatu 26	010601
21	11	0	1992	1	1	172	322	Ahdintie 4	145205
22	112	134	2000	2	48	5407	39851	Ahjokatu 1	041801
23	699	0	1966	2	11	1946	7679	Ahjokatu 10	041801
24	119	283	1965	3	55	7365	39482	Ahjokatu 12	041801

KUVIO 5. Alkuperäinen tilakanta

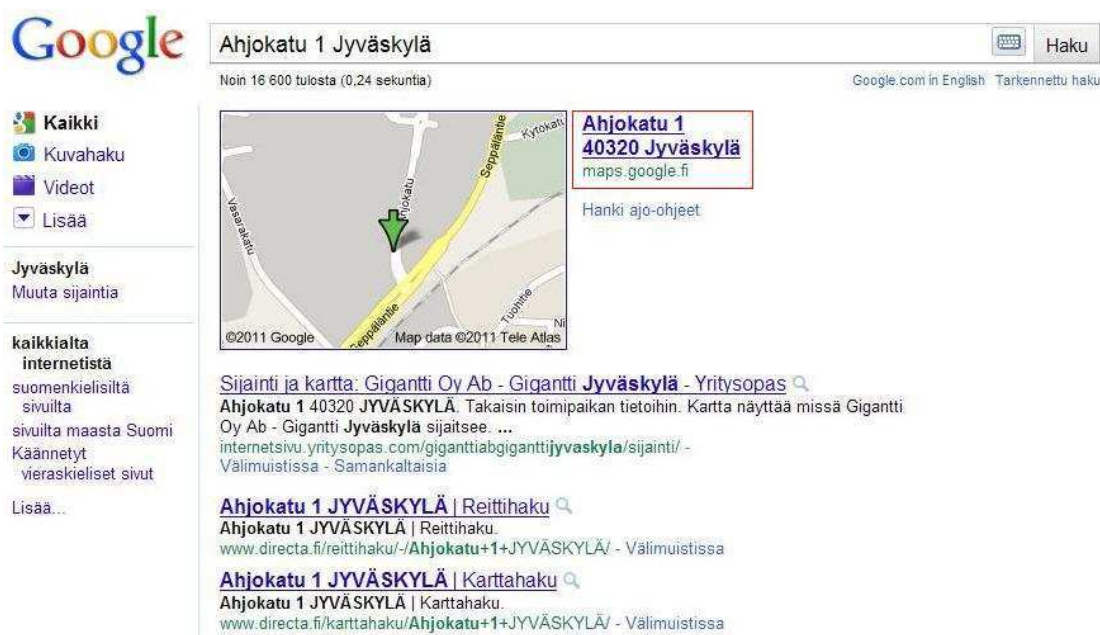
## 8.1 Tutkimuksen toteutus

Jyväskylän tilakanta perustuu Jyväskylän kaupungin ylläpitämään tilakantajjärjestelmään, jossa on paljon heikkouksia kokonaisuuden kannalta. Yksi suurimmista heikkouksista on tilakannan muodostuminen myös osoitteista, joissa on toiminimellä toimiva yritys tai henkilö. Todellisuudessa nämä kiinteistöt ovat asuinkiinteistöjä, joten näitä osoitteita ei tilakantaan lisätä. Koko työn kannalta haasteellisin ja aikaa vievin asia olikin selvittää osoitteiden paikkansapitävydet.

Tutkimustyö toteutettiin havainnointina. Tilakantalistauksen läpikäyminen aloitettiin lokakuussa 2010 ja saatiin päätökseen maaliskuussa 2011. Jyväskylän kaupungilta saadun listauksen perusteella käytiin lävitse yksitellen jokainen osoite, ja selvitettiin, sijaitseeko kyseisessä osoitteessa jokin toimitila. Toimitilat määriteltiin kolmeen osaan: toimistotiloihin, liiketiloihin ja varasto- ja tuotantotiloihin.

Kohdeosoitteita alkuperäisellä listalla oli noin 2 900 kappaletta. Ensimmäisellä kerralla listalta käytiin lävitse työkokemuksen perusteella valmiiksi tutut osoit-

teet, ja merkittiin ne toimitiloiksi tai poistettiin listalta kokonaan. Sen jälkeen aloitettiin osoitteiden tutkiminen yksi kerrallaan (ks. kuvio 6). Jokaisesta osoitteesta etsittiin aluksi internetistä tietoa, jonka avulla saatiin muodostettua käsitys, missä päin kyseinen osoite sijaitsee. Tämä tieto eli alueen postinumero merkittiin listaukseen. Jos internetistä karttapalvelun avulla saatujen tietojen perusteella saatiin selville, että alue on esimerkiksi asuinalue, ja kyseessä on omakotitalo, kohde poistettiin heti.



KUVIO 6. Esimerkki tiedon hakemisesta

Muokatun listauksen kanssa havainnoitiin merkityt mahdolliset toimitilat ja arvioitiin ulkoapäin, minkä perusteella määriteltiin toimitilan laatu. Jos kohteessa oli useampaa eri toimitilamallia, valittiin toimitilan laaduksi hallitsevampi määre (ks. kuvio 7).



KUVIO 7. Havainnointikuva kohteesta

Kohteista pyrittiin kirjaamaan ylös toimitilatyypin lisäksi toimitilan kerros-pinta-ala sekä kiinteistön rakennusvuosi (ks. kuvio 8). Käytännössä se oli haastavaa, koska Jyväskylän kaupungin rakennustilakantoihin oli korvattu alkuperäinen rakennusvuosi uudella vuodella, jolloin tilat olivat esimerkiksi peruskorjattu tai uusittu kokonaan. Rakennusvuodella, oli se sitten alkuperäinen tai remontoinnista peräisin, voidaan kuitenkin arvioida toimitilan ja kiinteistön kuntoa ja nykyaikaisuutta. Monissa keskustan alueen pinta-aloissa oli otettu huomioon koko kiinteistön rakennuspinta-ala, jossa oli mukana myös asuinhuoneistojen pinta-alat, eikä pelkästään yksittäinen toimitilan pinta-ala. Tämän vuoksi pinta-aloihin ei jatkossa voi luottaa, vaan niistä voi hakea vain suuntaa antavaa tietoa.



1	Valmistumisvuosi	Kerrosala	Kohdeosoite	Laatu	Laatu	Alue
2	1891	80	Aapistie 1		1	
3	1949	2899	Aapistie 9		1	
4	1970	6980	Aatoksenkatu 10		1	
5	1956	1269	Aatoksenkatu 8		1	
6	1961	3228	Ahdinkatu 16		2	
7	1956	1942	Ahdinkatu 26		1	
8	1980	1874	Ahjokatu 1	Liiketila	2	40320
9	1967	953	Ahjokatu 10		2	
10	1967	1333	Ahjokatu 12		2	
11	1958	2557	Ahjokatu 13		2	
12	1965	1264	Ahjokatu 14		2	
13	1965	1149	Ahjokatu 15		2	
14	1928	3712	Ahjokatu 16		2	
15	1948	3921	Ahjokatu 18		2	
16	1939	2020	Ahjokatu 2		2	
17	1964	2814	Ahjokatu 2		2	
18	1960	200	Ahjokatu 22		2	
19	1985	3420	Ahjokatu 24		2	
20	1957	2803	Ahjokatu 26		2	
21	1951	1202	Ahjokatu 28		2	
22	1974	1437	Ahjokatu 6		2	
23	1972	3839	Ahjokatu 7		2	
24	1998	2500	Ahjokatu 7		2	

KUVIO 8. Kohteen merkkkaus taulukkoon

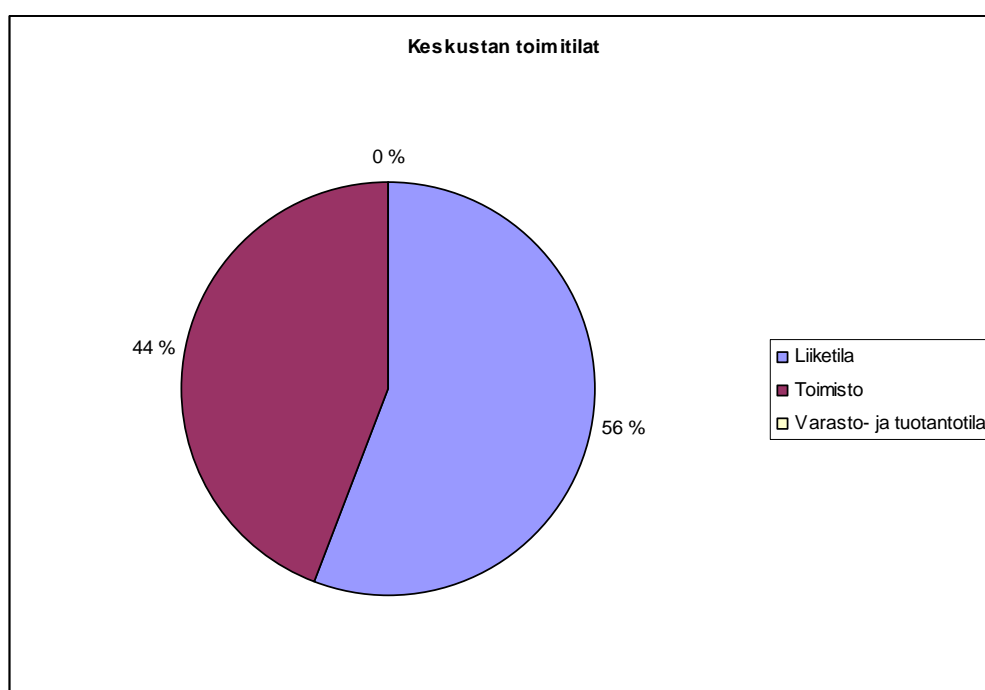
Toimitilakannan kohteiden lukumääräksi muodostui lopulta 1 021 osoitetta. Näistä liiketilojen osoitteita oli 564 kappaletta, toimistotilojen osoitteita 299 kappaletta ja varasto- ja tuotantotilojen osoitteita 157 kappaletta. Tuloksista ei voida suoraan päätellä, mitä toimitilaa on pinta-alaltaan eniten Jyväskylän alueella, koska kohteissa on määritelty ainoastaan hallitsevan toimitilan määre. Tämän lisäksi listaukseen on lueteltu kokonainen kiinteistön osoite, ja joissain tapauksissa kiinteistö voi sisältää esimerkiksi useita eri toimistotiloja tai liiketiloja. Varsinkin keskusta-alueella tämä on hyvin yleistä.

## 8.2 Jyväskylän keskeiset liiketoiminta-alueet

Lopullisessa toimitilakantataulukossa huomioitiin Jyväskylän aluista ainoastaan merkittävimmät alueet. Nämä alueet ovat liiketoiminnallisesti tärkeimpiä alueita ja niiden tulevaisuudennäkymät voidaan laskea kasvavansuuntaisiksi. Näiden alueiden lisäksi huomioitiin Korpilahden ja Tikkakosken alueet, jotka tulivat kuntaliitoksen mukana Jyväskylään. Niiden tuloksista voidaan päätellä, millaisista tilakantaan vaikuttavista alueista on kyse.

## Keskusta

Jyväskylän alueen määrällisesti suurin tilakanta on keskustan alueella. Yhteensä kohteita on 274 kappaletta, joita hallitsevat toimisto- ja liiketilat (ks. kuvio 9). Merkittäviä varasto- tai tuotannollisia tiloja keskustan alueella ei ole, vaan ne ovat pieniä varastotiloja isompien liiketilojen tai toimistojen yhteydessä. Keskustaan on jatkuvasti suunnitteilla uudishankkeita sekä erilaisia kunnostus- ja remontointihankkeita. Suurin viimeaikainen hanke oli Cityconin omistaman Kauppakeskus Forumin uudistaminen, jolloin koko kauppakeskus remontoitiin ja tehtiin tilajärjestelyjä, joiden avulla tilatehokkuus nousi hukaneliöiden vähentyessä.

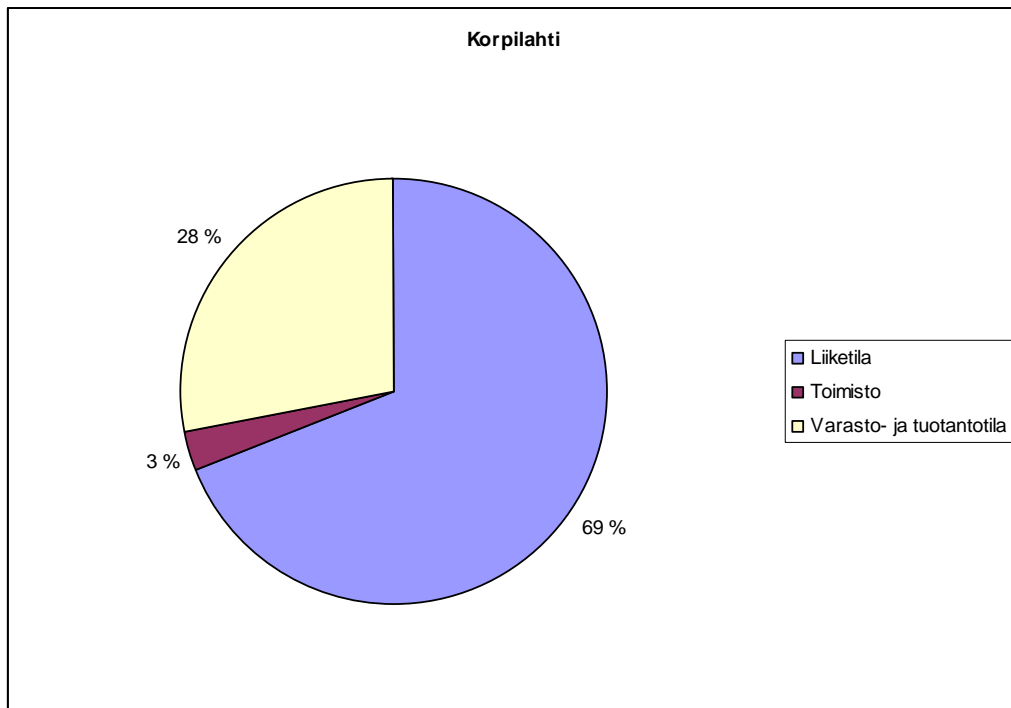


KUVIO 9. Keskustan alueen toimitilat

## Korpilahti

Korpilahti on yksi alueista, jotka tulivat kuntaliitoksen mukana Jyväskylään. Alueen tilakanta on hyvin pieni, vain 32 osoitetta, joissa on merkittynä toimitila. Hallitsevin toimitila on liiketila (ks. kuvio 10). Tulevaisuudessa Korpilahden alueella on pelkona palveluiden väheneminen, joka vaikuttaisi suoraan myös tilakantaan. Tyhjille jäävät tilat eivät välttämättä löydä uusia vuokralaisia tai omistajia, joten niissä ainut mahdollisuus on miettiä tilojen uudelleenjärjestelyitä, joista yksi mahdollisuus olisi asuintiloiksi remontoiminen.

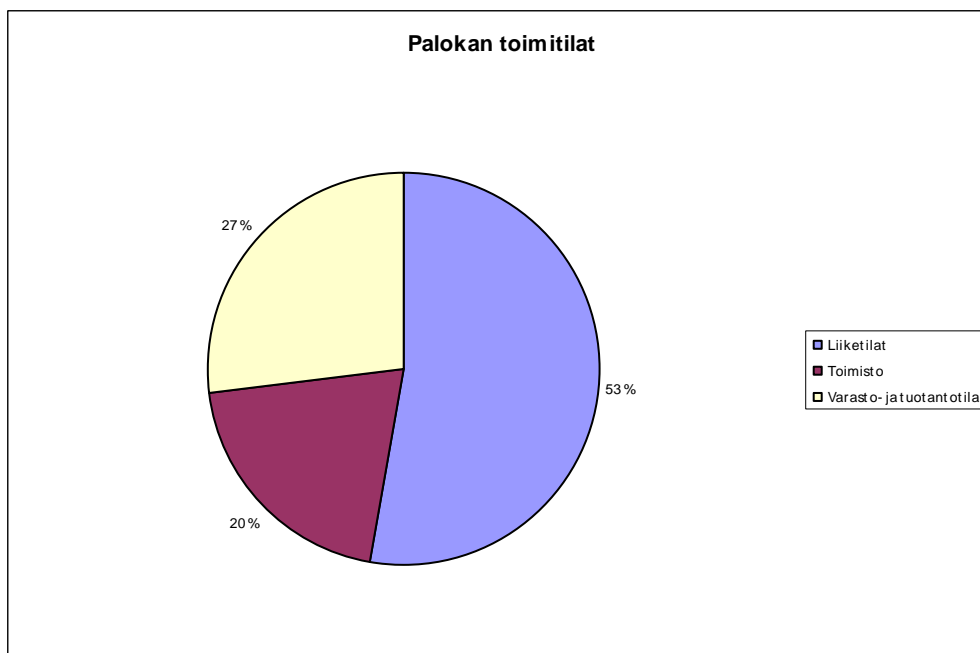




KUVIO 10. Korpilahden alueen toimitilat

### **Palokka ja Kirri**

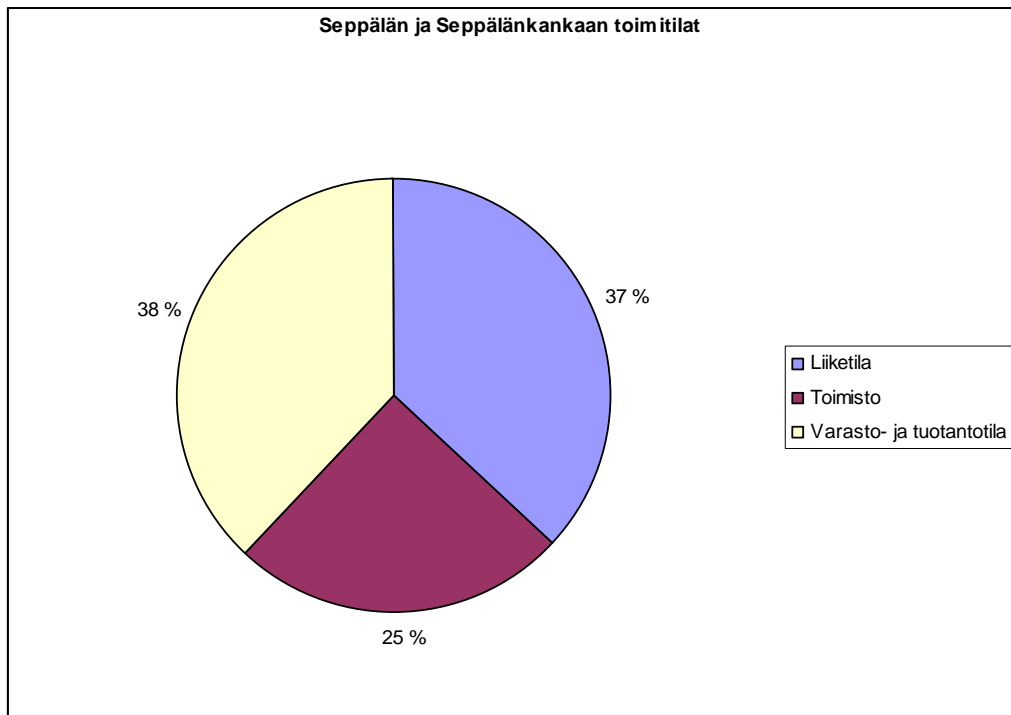
Palokan ja Kirrin alue on liiketoiminnallisesti yksi merkittävimmistä alueista keskusta-alueen lisäksi. Alueella on yhteensä 75 toimitilan omaavaa osoitetta, joista selvästi merkittävin on liiketilakanta (ks. kuvio 10). Viime vuosien aikana alueelle on rakennettu lisää liiketilakantaa, esimerkiksi Palokan ABC-liikennemyymälä ja Kodin Terra. Keväällä 2011 valmistuu uusi Citymarket ja Hong Kong -tavaratalo, jotka lisäävät liiketilapinta-alaa alueella.



KUVIO 11. Palokan alueen toimitilat

### **Seppälä ja Seppälänkangas**

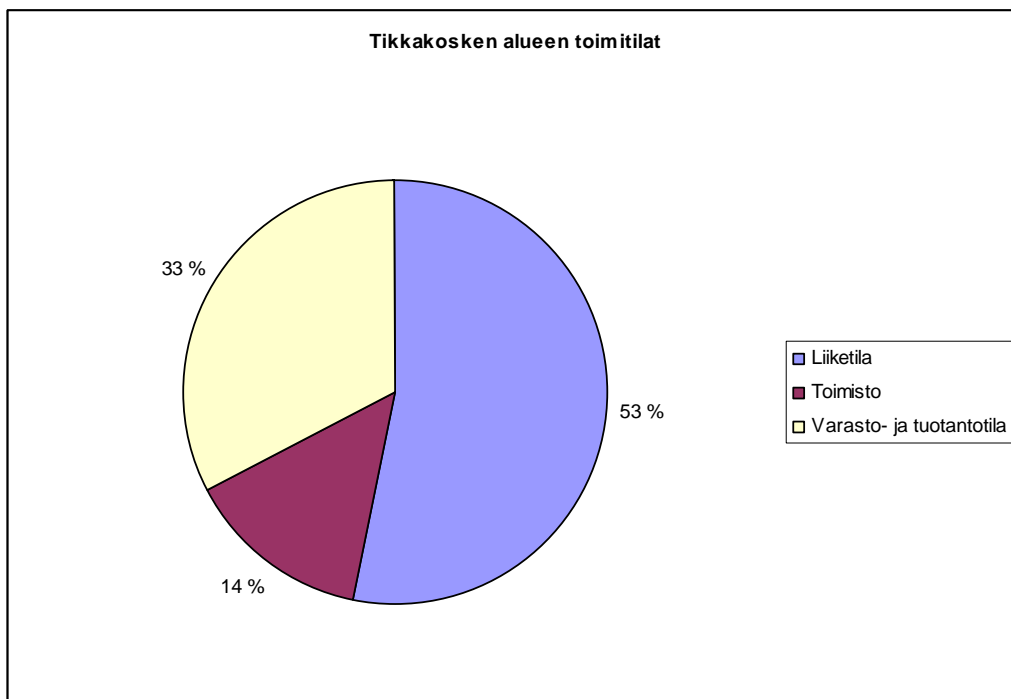
Seppälän ja Seppälänkankaan alueet ovat tilakannaltaan toiseksi suurin keskustan jälkeen. Osoitteita on yhteensä 179 kappaletta, jotka jakaantuvat tasaisesti kaikille kolmelle toimitilakannalle (ks. kuvio 12). Seppälän alueen hallitsevia liiketiloja ovat eri kauppakeskukset, joihin on hallitsevan tavaratalon lisäksi keskittynyt monia pienempiä toimijoita. Hallitsevin alue Seppälässä on Ahjokatu, jonka varrella sijaitsevat kyseisen alueen suurimmat tavaratalot ja liiketilat. Seppälänkangas on tunnettu suurista teollisuuden yrityksistä sekä autokaupoista, joiden tilat ovat laajoja, monen sadan neliömetrin suuruisia liiketiloja.



KUVIO 12. Seppälän ja Seppälänkankaan alueiden toimitilat

### Tikkakoski

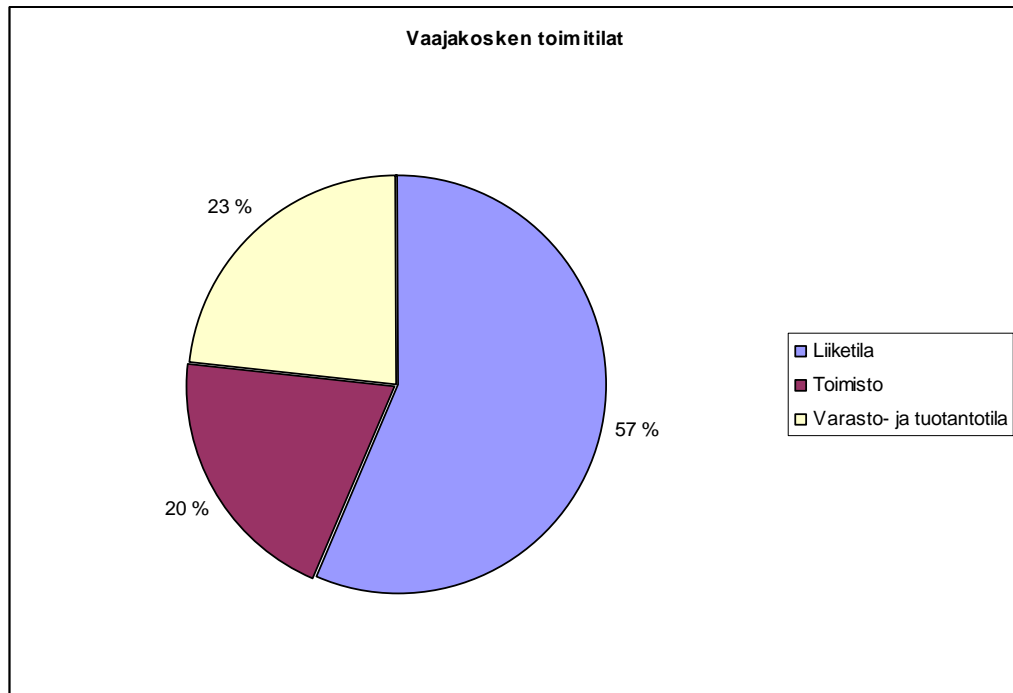
Tikkakosken alue tuli kuntaliitoksen mukana Jyväskylään. Alue on aina ollut tunnettu teollisuusalueestaan, mutta viime vuosien aikana keskustan kehityksen ansiosta on tullut lisää liiketiloja, joita onkin alueella kohteellisesti eniten (ks. kuvio 13).



KUVIO 13. Tikkakosken alueen toimitilat

### Vaajakoski

Vaajakoski on osa entistä vanhaa maalaiskuntaa. Alueella on ollut jo pitkään vahva liiketoiminnallinen leima tehtaiden ja toimivan keskustan palveluiden ansiosta. Liiketilat ovatkin suurin alueen toimitilakanta (ks. kuvio 14). Vaajakoskella on myös Korpilahden tavoin vaarana näivettyminen palveluiden siirtäessä Jyväskylän keskustaa lähemmäksi. Alue on kuitenkin vetovoimainen lapsiperheiden keskuudessa, joten olisikin tärkeää turvata alueen omat palvelut ja näin pitää tilojen vajaakäyttö vähäisenä. Suurin yksittäinen toimitila on Pandan tehdas.



KUVIO 14. Vaajakosken toimitilat

## 9 POHDINTA

Kiinteistöliiketoiminta ja siihen liittyvä toimitilavälitysala on tunnettavuudeltaan pienissä kengissä niin Suomessa kuin muuallakin maailmalla. Teoriatietoa löytyy suurimmaksi osaksi vain omistajan näkökulmasta, ei niinkään omistajan ja asiakkaan välissä kulkevan välittäjän näkökulmasta, mihin tässä työssä keskityttiin. Teoriatiedon puutteen ongelma tässä työssä ratkaistiin haastatteleamalla alan ammattilaisia Jyväskylän alueella. Heidän niin kutsuttu hiljainen tietonsa oli hankittu monien kymmenien vuosien ajalta alalla toimiessa. Haastateltavat osasivat myös kertoa asioita, joihin muuten ei olisi osattu kiinnittää huomiota tai osattu kysyä.

Toimitilakannan kanssa tulee tehdä jatkuvaa kehittämistyötä. Listausta täytyy päivittää jatkuvasti. Tämä saattaa kuitenkin osoittautua haasteelliseksi, koska tiloja rakennetaan ja remontoidaan koko ajan lisää, jolloin päivitystiedot voivat olla puutteellisia. Lisää haasteita tulee myös muutoshakujen kautta, jotka kohdistuvat rakennuskantaan merkittyihin toimitilojen muutoksiin. Tällainen tapaus voi olla esimerkiksi varastotilan muuttaminen toimistotilaksi.

Toimeksiantajan tulisi sopia yhteistyömahdollisuuksista Jyväskylän kaupungin rakennuskannan kanssa, jolloin saataisiin tietoon rakennuskantaan merkittävät uudet toimitilakiinteistöt. Jos tällaista yhteistyötä ei saada sovituksi, tulee jatkaa henkilökohtaisella havainnoinnilla, mikä kylläkin vie resursseja itse välitystyön tekemiseltä. Tämä tapa on myös hidas, koska jotkut uudiskohteet voivat tulla tietoon vasta, kun uusi yritys on jo muuttanut tiloihin, eikä tilan rakennusvaiheessa.

Kokonaisuudessaan Jyväskylän alueen kiinteistöliiketoiminnalla on hyvät tulevaisuuden näkymät. Alueella on vetovoimainen maine niin asukkaiden kuin yritysten keskuudessa, mikä tuo lisää uusia yrityksiä kaupunkiin. Tämä taas on verrattavissa suoraan nousujohteisesti toimitilojen tilanteeseen. Uudet yritykset tarvitsevat tiloja, ja jos niitä ei löydy jo valmiina olevasta tilakannasta, tulee niitä rakentaa vastaamaan kysyntää.

Työssä esille tulleet suuret toimitilakeskittymät, Keskusta, Seppälä ja Seppälänkangas olivat jo ennalta mielletty liiketaloudellisesti merkittäviksi alueiksi. Seppälän ja Seppälänkankaan alueella yllätyksenä tuli liiketilojen ja varasto- ja tuotantotilojen yhteinen määrä, koska alue mielletään niin vahvasti teollisuuden alueeksi. Palokan alueen varasto- ja tuotantotilojen suuri määrä tuli myös yllätyksenä, koska Palokan aluetta hallitsee vahva liiketilakanta.

Jyväskylä on muotoutumassa liikekiinteistökanaltaan enemmän niin sanottuun eteläsuomalaiseen malliin, jossa keskustan ulkopuolelle rakennetaan isoja liikekeskittymiä, joista saa kerralla kaikki palvelut ruokaostoksista huonekalukauppoihin. Useamman vuoden ajan on ollut suunnitteilla Etelä-Keljoon niin sanottu Eteläportin kauppakeskittymä, johon tulisi useita isoja tavarataloja sekä huonekalukauppoja. Tämä keskittymä olisi tuki Keljossa sijaitsevalla Keljonkeskukselle. Projekti on tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa, eikä sen rakentamisen aloittamisesta ole tehty aikataulua. Tulevaisuudessa kasvavat toimitilakeskittymät tulevat olemaan eteläisessä Jyväskylässä Keljonkeskuksen ympäristöalueilla, sekä pohjoisessa Jyväskylässä Palokan alueella.

Opinnäytetyö oli prosessina mielenkiintoinen, koska se sisälsi henkilökohtaisen intressin. Opinnäytetyön aiheen suunnittelimme yhdessä toimeksiantajan kanssa, koska koimme sen olevan puuttuva työkalu Jyväskylän yksikön toiminnassa. Aihe pyrittiin rajaamaan tiukasti, jotta voitiin keskittyä toimitilavälityksen kannalta olennaisiin asioihin. Teoriaosuudessa käsiteltiin kattavasti toimitilatyyppejä, joista saadun tiedon perusteella tuloksia oli helppo analysoida. Tuloksesta syntynyt listaus onkin otettu käyttöön jo ennen opinnäytetyön valmistumista, ja käytöstä saatu palaute on ollut kokonaisuudessaan positiivista. Kaupungin toimitilakannan päivittäminen ja kerääminen on haastava ja aikaa vievä tutkimus. Toivottavasti opinnäytetyössä esille tulleet toimintamallit auttavat muita samanlaista tutkimusta tekeviä

## LÄHTEET

Jyväskylän Kaupunki. Rakennuskanta cd-levyke. Viitattu 1.10.2010.

Jyväskylän lyhyt historia. Jyväskylän Kaupungin sivustot. Viitattu 26.4.2011.  
[http://www3.jkl.fi/historia/lyhyt/1837\\_1880.shtml](http://www3.jkl.fi/historia/lyhyt/1837_1880.shtml).

Kailasto, J. 2010. Markkinakatsaus Syksy 2010. Catella Property Group.

Kailasto, J. 2011. Markkinakatsaus kevät 2011. Catella Property Group.

Kaleva, H. 2010. The Finnish Property Market 2010. KTI Kiinteistötieto Oy.

Kaleva, H., Kantosaari, M., Lehtinen, J., Rauhanen, M., Soutamo, M., Wennström, O-P. & Ylönen, J. 2009. Jyväskylän seudun toimitilamarkkinat alueellisen markkinainformaation kehittäminen. Catella Property Group.

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2001. RAKLI.

Kuntaliitokset. Kunnat.net sivustot. Viitattu 30.4.2011.

Lautanala, M. 2001. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Kiinteistötalouden instituutti.

Metsämuuronen, J. 2008. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Kolmas, uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Olkkonen, O., Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen – Markkinat, Strategia, Analyysi. KTI Kiinteistötieto Oy.

Palokka-info. Palokka-fi sivustot. Viitattu 30.4.2011.

<http://palokka.fi/?action=alaryhmat&RYHMA=13&ID=25>.

Palvelut. 2010. Catella Property Oy:n sivustot. Viitattu 29.10.2010.

<http://www.catella.fi/680.aspx>.

Rakennuksen pinta-ala käsitteet. KTI Kiinteistötieto Oy:n sivustot. Viitattu

26.4.2011. [http://www.kti.fi/kti/doc/palvelut/kasitteet/rakennuksen\\_pinta-ala\\_kasitteet.pdf](http://www.kti.fi/kti/doc/palvelut/kasitteet/rakennuksen_pinta-ala_kasitteet.pdf)

Rauhanen, M. 2010. Myyntisihteeri, Catella Property Oy. Opinnäytetyön toimeksiantaja. Haastattelu 30.10.2010.

Siikala, J. 2000. Kiinteistönpidosta kiinteistöliiketoimintaan. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy. Kiinteistöalan kustannus Oy-REP Ltd.

Tietoa Catellasta. 2010. Catella Property Oy:n sivustot. Viitattu 29.10.2010.

<http://www.catella.fi/aboutcatella.aspx>.

Tietoja Jyväskylästä. Jyväskylän Kaupungin sivustot. Viitattu 1.2.2011.

[http://www.jkl.fi/info/tietoja\\_jyvaskylasta](http://www.jkl.fi/info/tietoja_jyvaskylasta).

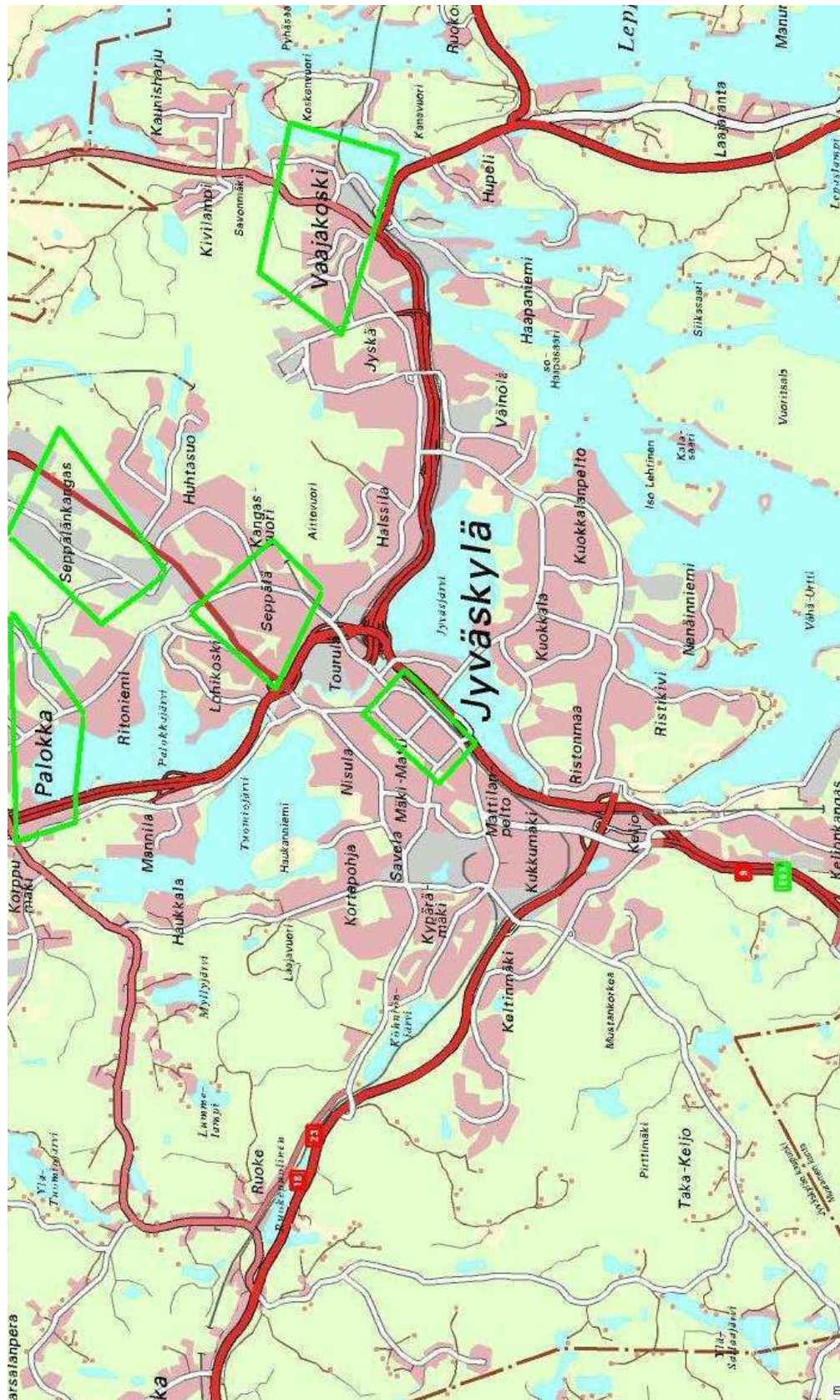
Vilka, H. 2006. Tutki ja havainnoi. Vaajakoski: Gummerus Kirjapaino Oy.

Wennström, O-P. 2010. Myyntipäällikkö, Catella Property Oy. Opinnäytetyön toimeksiantaja. Haastattelu 5.11.2010.



## LIITTEET

### LIITE 1. Uuden Jyväskylän merkittävimmät toimitila-alueet





## LIITE 2. Tikkakosken alueen kartta





LIITE 3. Korpilahden kartta

