



# Aloittavan yrittäjän mahdollisuudet kiinteistöjen energiakatselmusten ja kunnottutkimusten parissa

Lauri Hytönen

Opinnäytetyö, AMK

Marraskuu 2023

Tekniikan ja liikenteen ala

Insinööri (AMK), Energia- ja ympäristötekniikka

**Hytönen, Lauri**

**Aloittavan yrittäjän mahdollisuudet kiinteistöjen energiatarkeisujen ja kuntotutkimusten parissa.**

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. **Syky 2023**, 101 sivua

Energia- ja ympäristötekniikan tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

## **Tiivistelmä**

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää aloittavan yrittäjän mahdollisuudet kiinteistöjen energiakatselmusten ja kuntotutkimusten parissa. Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona tulevalle yritykselle ja se sisältää valmiin liiketoimintasuunnitelma, jota tulevat yrittäjät hyödyntävät. Aihetta on tarkasteltu vastavalmistuneen energia- ja ympäristötekniikan insinöörin sekä kokeneen kuntotutkijan näkökulmista.

Opinnäytetyön tutkimustyö toteutettiin tutkimus triangulaationa, joka sisälsi laadullista ja määrällistä tutkimusotetta. Tutkimustyö on tapaustutkimuksen kaltainen. Tutkimuksessa kartoitettiin ymmärrystä yrittäjänä toimimisesta, alakohtaisesta lainsäädännöstä, energiakatselmuksista ja kuntotutkimustoiminnasta. Tutkimus pohjusti tulevia yrittäjiä yritystoiminnan aloittamiseen. Tuloksena saatiin valmis liiketoimintasuunnitelma markkinaselvityksineen.

Energiakatselmustoiminnan avulla kyetään analysoimaan katselmuskohteena olevan kiinteistön energiankäyttöä ja energiatehokkuutta. Sen tarkoituksena on kartoittaa kiinteistön energiansäästöpotentiaalit ja esittää niihin kustannustehokkaita toimenpiteitä. Rakenteiden kuntotutkimusten avulla selvitetään kiinteistön rakenneosien kuntoa.

## **Avainsanat (asiasanat)**

Energiakatselmus, kuntotutkimus, yrittäjyys, liiketoimintasuunnitelma, markkinaselvitys.

## **Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)**

Liitteet 1 ja 2.

**Hytönen Lauri**

**Possibilities of a starting entrepreneur in energy audits and condition researchs of properties.**

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, Autumn 2023, 101 pages

Degree Programme in Energy and Environmental Technology. Bachelor's thesis.

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

### **Abstract**

The aim of the thesis was to find out the possibilities of a starting entrepreneur in energy audits and condition researchs of properties. The thesis was done as an assignment for a future company and it contains a ready-made business plan that future entrepreneurs will use. The topic has been examined from the perspectives of a newly graduated energy and environmental engineer and an experienced condition researcher of properties.

The research work of the thesis was carried out as research triangulation, which included a qualitative and quantitative research sample. Research work is similar to a case study. The study surveyed understanding of entrepreneurship, sector-specific legislation, energy audits and research of properties activities. The study prepared future entrepreneurs for starting a business. The result was a finished business plan with market surveys.

With the help of energy inspection activities, it is possible to analyze the energy use and energy efficiency of the property that is the object of inspection. Its purpose is also to map the property's energy saving potential and propound cost-effective measures for them. With the help of structural condition studies, the condition of the building's structural parts is solved.

### **Keywords/tags (subjects)**

Energy audit, condition research of properties, entrepreneurship, business plan, market survey.

### **Miscellaneous (Confidential information)**

Results and summary. Appendices 1 and 2.

## Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto .....</b>	<b>4</b>
1.1	Taustat ja tarkoitus.....	5
1.2	Tavoitteet ja tutkimuskysymykset .....	5
1.3	Tutkimuksen rajaukset .....	6
<b>2</b>	<b>Tutkimustyytit, aineiston kerääminen ja valittu tutkimusmenetelmä.....</b>	<b>6</b>
2.1	Tutkimustyytit.....	6
2.1.1	Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimusmenetelmä .....	7
2.1.2	Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä .....	7
2.1.3	Kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä yhdistettynä .....	8
2.2	Aineiston keräämisen menetelmät .....	9
2.2.1	Haastattelu.....	9
2.2.2	Havainnointi.....	10
2.2.3	Kysely .....	10
2.2.4	Kirjallisuuskatsaus.....	11
2.2.5	Primääri ja sekundaari aineistonkeruumenetelmä .....	11
2.3	Tutkimuksen reliabelius ja validius .....	12
2.3.1	Reliabelius .....	12
2.3.2	Validius.....	13
2.4	Tutkimusmenetelmän valinta ja tutkimuksen eettisyys .....	13
<b>3</b>	<b>Yritystoiminnan aloittaminen .....</b>	<b>15</b>
3.1	Osaaminen .....	15
3.2	Liiketoimintasuunnitelma .....	15
3.2.1	Yrityksen perustiedot.....	16
3.2.2	Liikeidean kuvaus.....	16
3.2.3	Osaaminen .....	17
3.2.4	SWOT-analyysi .....	17
3.2.5	Tuotteet ja palvelut .....	18
3.2.6	Asiakkaat.....	18
3.2.7	Markkinat ja kilpailijat .....	19
3.2.8	Myynti ja markkinointi.....	20
3.2.9	Liiketoiminnan tavoitteet .....	20
3.2.10	Riskien hallinta .....	21
3.2.11	Oma yritys.....	22
3.2.12	Taloushallinto ja sopimukset .....	22

3.2.13	Laskelmat .....	23
3.3	Yritysmuodon valinta .....	24
3.3.1	Yksityinen elinkeinonharjoittaja .....	24
3.3.2	Kevytyrittäjä.....	25
3.3.3	Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö .....	25
3.3.4	Osakeyhtiö .....	26
3.3.5	Osuuskunta .....	27
3.4	Markkinaselvitys.....	28
3.5	Luvat ja velvoitteet.....	30
3.6	Rahoitus.....	30
3.7	Yritysten yhteiskuntavastuu.....	30
3.7.1	Taloudellinen .....	31
3.7.2	Sosiaalinen .....	31
3.7.3	Ekologinen .....	31
<b>4</b>	<b>Energiakatselmukset.....</b>	<b>32</b>
4.1	Energiakatselmuksia koskeva juridiikka .....	32
4.2	Energiakatselmuksmallit .....	33
4.2.1	Kiinteistön energiakatsastukset.....	34
4.2.2	Kiinteistön energiakatselmus .....	35
4.2.3	Käyttöönottokatselmus .....	37
4.2.4	Seurantakatselmus .....	38
4.3	Energiakatselmuksiin liittyvä ohjeistus ja pätevyysvaatimukset .....	38
<b>5</b>	<b>Kiinteistöjen kuntotutkimukset.....</b>	<b>39</b>
5.1	Kiinteistön kuntotutkimuksia koskeva juridiikka .....	39
5.2	Kuntotutkimusten eteneminen.....	40
5.3	Kuntotutkijan pätevyysvaatimukset .....	41
5.4	Kuntoarvio, kuntotutkimus ja korjaussuunnitelma .....	43
5.4.1	Kuntoarvio .....	43
5.4.2	Kuntotutkimus .....	43
5.4.3	Korjaussuunnitelma .....	43
<b>6</b>	<b>Tulokset.....</b>	<b>44</b>
6.1	Liiketoimintasuunnitelma .....	44
6.2	Markkinaselvitys.....	47
6.3	Yrittäjien ajatuksia tulevaisuuden näkymistä .....	49
6.3.1	Energiasektori .....	49

6.3.2	Kuntotutkimukset .....	50
<b>7</b>	<b>Yhteenveto ja pohdinta .....</b>	<b>51</b>
7.1	Yhteenveto .....	51
7.2	Pohdinta .....	53
<b>8</b>	<b>Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys .....</b>	<b>54</b>
	<b>Lähteet .....</b>	<b>55</b>
	<b>Liitteet .....</b>	<b>61</b>
	Liite 1. Liiketoimintasuunnitelma.....	61
	Liite 2. Markkinaselvitys.....	78

## Kuviot

Kuvio 1 . Suomen rakennustyyppit tilastokeskuksen mukaan vuodelta 2022. ....	5
Kuvio 2. Aineistonkeruumenetelmien sekundääriset ja primääriset menetelmät (Mts., 28)....	12
Kuvio 3. Jeffrey A. Timmonsin malli yrittäjyyden prosessista (J. Timmons, A. Zacharakis, S. Spinelli. 2004, 16). ....	16
Kuvio 4. Esimerkki SWOT-analyysistä. ....	18
Kuvio 5. Markkinoinnin johtamisen tehtävä (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 7). ....	29
Kuvio 6. Ympäristöt, jotka vaikuttavat markkinointiin (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 7).	29
Kuvio 7. Palvelurakennusten katselmusmalleja ohjaavat ehdot (mt. 2023). ....	33
Kuvio 8. Teollisuuskohteiden katselmusmalleja ohjaavat ehdot (mt. 2023).....	34

## Taulukot

Taulukko 1. Asiakasryhmittely asiakassuhteen ja ostokäyttäytymisen avulla (mt.).....	19
Taulukko 2. Liiketoiminnan riskit. (Mt.1) .....	21
Taulukko 3. Osakeyhtiön hyödyt ja haitat (Yrittäjät, osakeyhtiö). ....	27
Taulukko 4. Osuuskunnan hyödyt ja haitat (Yrittäjät, osuuskunta). ....	28
Taulukko 5. Kiinteistön energiakatsastuksen sisältö (mts. 12–13).....	35
Taulukko 6. Kiinteistön energiakatselmuksen raportin sisältö (Hietaniemi ym. 2015a, 18–40).	36
Taulukko 7. Kiinteistön käyttöönottokatselmuksen raportin pääkohdat (mts. 11–14). ....	37
Taulukko 8. HYVA:n tavoitellut tunnusluvut tulossuunnitelman mukaan.....	44

# 1 Johdanto

Tässä työssä selvitetään, mitä yritystoiminnan aloittaminen vaatii kiinteistöjen energiakatselmoinnin ja kuntotutkimusten parissa. Aihetta tarkastellaan vastavalmistuneen energia- ja ympäristötekniikan insinöörin ja kokeneen kuntotutkijan näkökulmasta. Työ sisältää liiketoimintasuunnitelman, markkinaselvityksen ja johtopäätelmän siitä, miten olisi strategisesti kannattavaa aloittaa yritystoiminta.

Energia-alalla vallitsee maailmanlaajuiset muutokset, jotka avaavat suuret liiketoimintamahdollisuudet. Se luo edellytyksiä energia-alan työpaikkojen kasvulle. Kasvuyrittäjyyden kasvaminen energia-alalla edellyttää yrittäjien kannustamista voimakkaan kasvun ajattelutapaan. Asiantuntijat arvioivat, että Suomessa on mahdollisuus korkean osaamisen perustuvaan liiketoimintaan ja kasvaa merkittäväksi työllistäjäksi globaalisti. Energia-alan liiketoiminnan kehitys nojautuu innovaatio- ja energiapolitiikkaan sekä julkisen että yksityisen rahoituksen yhteisvaikutukseen. Suomeen on syntynyt muutamia huippuesimerkkejä energia-alan yrittäjyydestä. (Sitra, 2009.)

Kiinteistön elinkaaren suunnitellaan mahdollisimman pitkäaikaiseksi ja se alkaa rakentamisesta. Elinkaari jatkuu kiinteistön kunnossapidolla ja hoidolla aina purkuun asti. Kunnossapidolla vastaan kestävä kehityksen vaatimukseen ja vaikutetaan taloudelliseen ylläpitoon mahdollistaen rakennusten ekologisuuden, viihtyisyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden. Elinkaareen mahtuu useita kunnan arvioinnin hetkiä, joilla voi olla suuria vaikutuksia rakennuksen ikään. Kiinteistöjen kuntotutkimukset ovat siten merkittävässä asemassa kiinteistön elinkaaren eri vaiheissa.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan Suomessa oli vuonna 2022 yli 3 miljoonaa asuntoa, joista omakoti- ja paritaloja oli 113 424 kpl, rivitaloja 8 857 kpl, kerrostaloja 83 273 kpl ja muita rakennuksia 376 kpl (Tilastokeskus, 2022). Joka päivä joihinkin näistä yli 3 miljoonasta asunnosta tehdään energia- ja kuntotutkimuksia. Se tarkoittaa sitä, että kiinteistöjen energiakatsastusten ja kuntotutkimusten markkinat ovat valtavat. Tämän työn yhteenvedosta saadaan selville Keski-Suomen ja Helsingin markkinatilanteen, jonka perusteella tehdään päätös yrittäjyydestä.



Kuvio 1 . Suomen rakennustyytit tilastokeskuksen mukaan vuodelta 2022.

## 1.1 Taustat ja tarkoitus

Tämän työn tekijä on kiinnostunut yrittäjänä toimimisesta. Tuleva yritys toimii kiinteistöjen energiakatselmoinnin- ja kuntotutkimuksien parissa.

Valmis työ sisältää valmiin liiketoimintasuunnitelman ja markkinaselvityksen. Tarkoituksena on selvittää, löytyykö markkinoilta kilpailuetua tai vähintäänkin löytää keino kilpailla siellä. Valmista opinnäytetyötä käytetään yrityksen perustamiseen ja on oppaana yrityksen alkutaipaleella sekä jatkossa. Opinnäytetyön luonteen vuoksi työn strategiset liiketoimintasuunnittelun osat halutaan pitää salaisena.

## 1.2 Tavoitteet ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää:

- I) aloittavan yrittäjän mahdollisuudet kiinteistöjen energiakatselmusten ja kuntotutkimusten parissa,
- II) mitä on otettava huomioon aloittavana yrittäjänä kiinteistöjen energiakatselmusten ja kuntotutkimusten parissa, sekä
- III) miten on kannattavaa aloittaa yritystoiminta em. toimialalla.

Tämän työn tuloksia ja niistä syntyviä johtopäätöksiä hyödyntää vain tulevassa yrityksessä toimivat henkilöt. Tutkimuskysymykset määritettiin seuraavasti:



1. Millaiset mahdollisuudet ovat aloittavalla yrittäjällä kiinteistöjen energiaratkaisujen ja kuntotutkimusten parissa?
2. Miten on kannattavaa aloittaa yritystoiminta kiinteistöjen energiaratkaisujen ja -kuntotutkimusten parissa?
3. Mitä on otettava huomioon aloittaessaan yritystoiminnan kiinteistöjen energiaratkaisujen ja -kuntotutkimusten parissa?

### 1.3 Tutkimuksen rajaukset

Kiinteistöjen energiakatselmukset ja kuntotutkimukset on käsitteellisesti laaja, joten sitä oli opinäytetyössä rajattava. Tutkimuksen energiakatselmuksien rajoitettiin kohdistumaan palvelusektorin kiinteistöihin ja sitä pienempiin kohteisiin. Kiinteistöjen kuntotutkimukset rajoitettiin kohdistumaan tulevan yrityksen kuntotutkimuksista vastaavan pätevyksiin.

## 2 Tutkimustyypit, aineiston kerääminen ja valittu tutkimusmenetelmä

### 2.1 Tutkimustyypit

Tutkimustyypit voidaan erotella toisistaan. Tutkimusten erona käytetään tutkimuksen tarkasteltavana olevaa ilmiötä. Tutkimustyypeillä on yhtenäisiä piirteitä, vaikka ne eroavat toisistaan tarkastelukohteidensa perusteella. Yhteisiä piirteitä ovat edellä mainitut aineiston keruun perusmenetelmät. (Hirsjärvi, ym. 1997, 191–193.)

Kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimuksen erottelusta on puhuttu pitkään. Kvantitatiivinen on määrällinen tutkimus ja kvalitatiivinen laadullinen tutkimus. Tutkimuksena niitä pidetään usein toisiaan täydentävinä lähestymistapoina ja käytännössä niitä on hankalaa tarkkarajaisesti erottaa toisistaan. Kvantitatiivinen tutkimusvaihe voi edeltää kvalitatiivista vaihetta tai toistepäin. Vaikka sanotaan, että kvantitatiivinen koskee numeraalisia tietoja ja kvalitatiivinen merkityksiä, niiden tarkoitusta ei ole tavoitteena asettaa toisiaan vastaan, sillä ne ovat vastavuoroisesti riippuvaisia toisistaan. Mittaaminen sisältää molempia puolia, sekä kvalitatiivisen että kvantitatiivisen. (Mts. 136–137.)

### 2.1.1 Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimusmenetelmä

Kvantitatiivisesta tutkimuksesta käytetään monia nimityksiä. Sen alku löytyy luonnontieteistä, ja monet tutkimusmenetelmät ovat samantapaisia tällä tieteenalalla. Määrällisen tutkimusmenetelmän taustalla on niin sanottu realistinen ontologia. Sen mukaan todellisuus rakentuu tosiasioista, jotka ovat objektiivisesti todennettavissa. (Mts. 139.)

Kvantitatiivinen tutkimus perustuu tutkittavan kohteen kuvaamiseen ja tulkitsemiseen hyödyntämällä mm. tilastoja ja numeroita. Tässä tutkimustavassa ollaan useasti kiinnostuneita erilaisista luokitteluista, syy- ja seuraussuhteista, vertailusta ja ilmiön selittämisestä numeerisin perustein. Määrällinen menetelmäsuuntaus sisältää paljon laskennallista ja tilastollista analyysia. (Jyväskylän yliopisto, 2021.)

Kvantitatiivisen tutkimuksen tyypilliset piirteet:

- Aiempien tutkimusten johtopäätökset
- Aikaisemmat teoriat
- Esitetään hypoteeseja
- Määritellään käsitteitä
- Suunnitelman laadinta aineiston keruusta ja koejärjestelyistä. Tärkeää on numeerinen mittaaminen ja havaintoaineisto soveltuu tähän
- Koehenkilöiden/tutkittavien henkilöiden valinta: perusjoukon määrittely, johon tulokset pätevät ja josta otos otetaan
- Muuttujien tehdään taulukkomuotoon ja aineisto tilastoidaan
- Tilastollisten analyysien mukaan tehty päätelmä

(Hirsjärvi, ym. 1997, 140.)

### 2.1.2 Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä

Kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän lähtökohtana voidaan pitää todellisen elämän kuvaaminen. Tutkimuksessa otetaan huomioon todellisuuden moninapaisuus. Tapahtumat muovautuvat samanaikaisesti vaikuttamalla toinen toistaan. Tämä voi luoda monen suuntaisia suhteita. Yleisesti todetaan, että kvalitatiivinen tutkimus pyrkii löytämään tai paljastamaan tosiseikkoja, eikä jo väittämiä, jotka ovat olemassa. (Hirsjärvi, ym. 1997, 161.)

Kvalitatiivinen tutkimus on menetelmäsuuntaus, jonka tarkoituksena on ymmärtää tutkittavan kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisesti. Laadullinen tutkimus voidaan toteuttaa monella menetelmällä. Menetelmien yhteisinä piirteinä löytyy kohteen elinympäristön, taustan, tarkoituksen, merkityksen, ilmaisun ja kielen käyttöön liittyviä näkökulmia. (Jyväskylän yliopisto, 2021.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen tyypilliset piirteet:

- Kokonaisvaltaista tietoa hankkimista, aineiston kokoaminen luonnollisessa ja todellisessa tilanteessa
- Ihmisen suosiminen tiedon keruun välineenä
- Paljastetaan odottamattomia seikkoja
- Aineiston hankinnassa laadullisten menetelmien käyttö
- Kohdejoukon valinta tarkoituksenmukaisesti
- Tutkimussuunnitelma mukautuu tutkimuksen edistyessä
- Tapaukset käsitellään ainutlaatuisina ja aineisto tulkitaan sen mukaan

(Hirsjärvi, ym. 1997, 164.)

### **2.1.3 Kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä yhdistettynä**

Kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimusotteen yhtäaikainen käyttö on vähäistä, vaikka tällä menetelmällä on etuja. Tutkimusotetta kutsutaan triangulaatioksi, ja siinä yhdistyy erilaiset menetelmät, tutkijat, tietolähteet ja teoriat. Kyse on moninäkökulmaisuudesta. Triangulaation avulla voidaan lisätä tutkimuksen luotettavuutta, koska samanaikaisesti käytettävät eri tutkimusmenetelmät voivat saada aikaan samaa ilmiötä koskevia ristiriitaisia tutkimustuloksia.

(KvaliMOTV, Triangulaatio.)

Triangulaation käyttäminen vie usein aikaa, rahaa ja voimia verrattuna muihin tavanomaisiin tutkimuksiin. Hyötynä tässä tutkimusotteessa nähdään yhteistyö, joka tuo toisen tutkijan ajatukset, näkökulmat ja myös tuen tutkimukseen, mutta yhteistutkimuksessa on myös omat haasteensa ja ongelmansa. Erilaisia triangulaatiota on neljä päätyyppiä ja nämä ovat aineistotriangulaatio, tutkijatriangulaatio, teoriatriangulaatio ja menetelmätriangulaatio. (KvaliMOTV, Triangulaatio.)

## 2.2 Aineiston keräämisen menetelmät

Lähtökohtana tutkimusaineiston etsimiselle ovat tutkimusongelmat tai -tehtävä, kertovat Saaranen-Kauppinen & Puusniekka (2006). Heidän mukaansa näiden perusteella valitaan aineiston keruun menetelmät. Tutkimusongelma määrittää keskeisesti aineiston hankinnan. Tutkimusotteen valitsimisen jälkeen tulisi ratkaistaan aineistokeruuseen liittyvät seikat tarkemmin. Miten, milaista, kuinka paljon aineistoa, kuinka valitaan tutkittavat ja onko aineisto validia? (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka, 2006.)

Yhteistä tutkimustyypeissä tekee sen, että niissä käytetään samoja aineistonkeruumenetelmiä. Puhtaan aineistonkeräämiseen liittyvistä perusmenetelmistä, koska ne on hyvin tunnettuja, käytettyjä ja yhteisiä monissa lähestymistavoissa ja tutkimusotteissa. Perusmenetelminä käytetään tyyppillisesti kyselyä, havainnointia, haastattelua ja dokumenttien käyttöä ja näissä ominaista on se, että aineistoa kootaan standardoidusti, sekä koehenkilöt muodostavat tietyn perusjoukon otoksesta tai näytteestä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 1997, 191–193.)

### 2.2.1 Haastattelu

Haastattelussa ollaan suorassa vuorovaikutuksessa tutkittavan kanssa. Tässä asetelmassa on hyviä ja huonoja puolia. Haastattelu valitaan usein, kun halutaan korostaa ihmisen subjektiivisuutta tutkimustilanteessa, tapaus on vähän kartoitettu ja tuntematon, halutaan laajaan kontekstiin tuloksia, tutkittava aihe tuo monipuolisesti ja moniin suuntiin vastauksia, halutaan tarkempia vastauksia tai syventää tietämystä. Ratkaisevinta on haastattelijan tulkinta haastateltavan vastauksista. (Hirsjärvi, ym. 1997, 205.)

Suurin etu on joustavuus aineiston keruussa. Myös haastatteluaiheiden järjestyksen säätely on mahdollista ja vastauksilla on enemmän tulkinnanvaraa. Lisäksi haastateltavia voidaan tavoitella myös myöhemmin, jos on tarpeen tutkimuksen täydennykselle. (Hirsjärvi, ym. 1997, 206.)

Haastattelun tekeminen vie aikaa. Lisäksi sen tekeminen vaatii huolellista suunnittelua ja koulutautumista haastattelijan rooliin. Se sisältää paljon virheitä, jotka voivat olla lähtöisin joko haastattelijasta tai haastateltavasta ja tilanteen kokonaisuudesta. Haastattelun luotettavuutta saattaa

heikentää vastaukset, koska niillä on taipumuksena olla sosiaalisesti suotavia vastauksia. (Hirsjärvi, ym. 1997, 206.)

### 2.2.2 Havainnointi

Henkilöiden ajattelu, tuntemukset ja uskomukset, saadaan selville kyselyllä ja haastattelulla. Havainnoinnin avulla pystytään havaitsemaan mitä todella tapahtuu ja saadaan tietoa, että toimivatko ihmiset kuten he ovat sanoneet toimivansa. Sen avulla saadaan välitöntä tietoa yksilöiden, ryhmien tai organisaatioiden käyttäytymisestä ja toiminnasta. Havainnointi on todellisen elämän ja maailman tutkimista ja on hyvä vaihtoehto laadullisen tutkimuksen menetelmänä. (Hirsjärvi, ym. 1997, 212–213.)

Saaranen-Kauppinen & Puusniekka (2006) mukaan havainnoija voi häiritä tutkittavaa tilannetta läsnäolollaan tai mahdollisesti muuttaa sitä. Heidän mukaansa joissakin havainnoinnin tilanteissa on myös vaikeaa tallentaa tietoa välittömästi, jolloin on luotettava muistiinpanoihin ja kirjattava havainnot jälkikäteen. Haittana voidaan pitää myös sitä, että havainnoitsija sitoutuu emotionaalisesti tutkittavaan ryhmään tai tilanteeseen (Hirsjärvi, ym. 1997, 213).

### 2.2.3 Kysely

Kysely tunnustetaan survey-tutkimuksen yleisenä menetelmänä. Survey-tutkimuksissa aineisto käsitellään yleensä kvantitatiivisesti. Kyselytutkimusten avulla voidaan kerätä laaja tutkimusaineisto. Kysely on tehokas, koska sen avulla säästytään ylimääräiseltä ajalta ja vaivalta. Aineisto pystytään käsitellä nopeasti tallennettavaan muotoon ja tietokone analysoi sen. Myös kustannukset ja aika-taulu pystytään arvioimaan melko tarkasti. (Hirsjärvi, ym. 1997, 195.)

Kyselytutkimuksella on heikkouksia. Laadukkaan lomakkeen teko vie aikaa ja vaatii kokemusta sen teosta. Heikkouksia ovat mm.:

- Aineistoa pidetään tavallisesti melko pinnallisena ja teoreettisesti vaatimattomimpina.
- Ei tiedetä miten vakavasti osallistujat ovat suhtautuneet kyselyyn
- Ei ole selvää vastausvaihtoehtojen onnistumisesta vastaajien näkökulmasta eikä tiedetä ovatko vastaajat perehtyneitä kysyttyyn asiaan.
- Kato voi olla korkea johtuen vastaamattomuudesta.

(Mts. 195.)

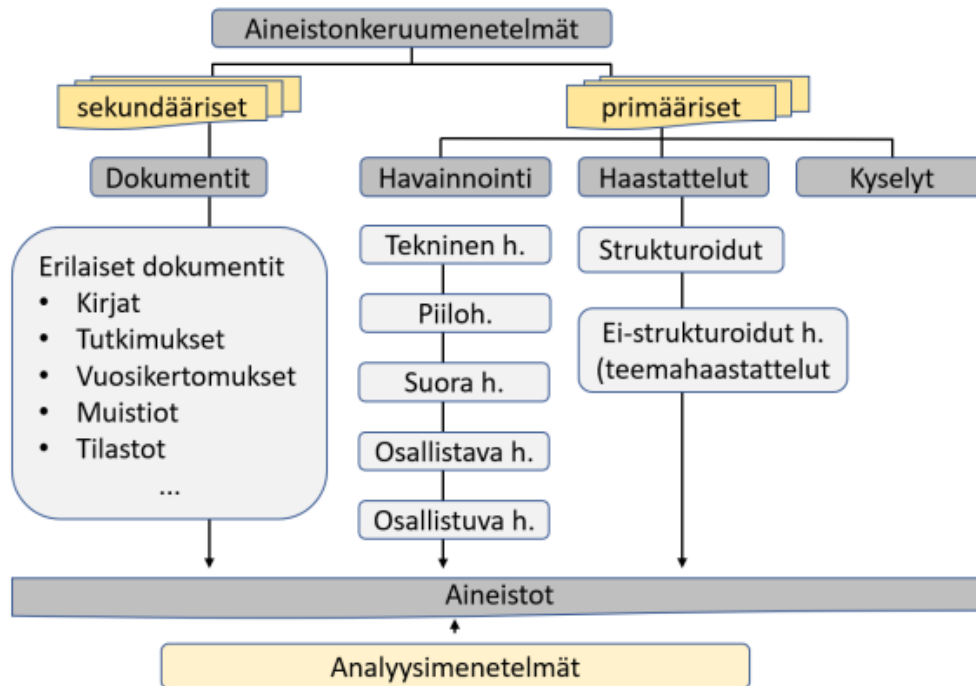
#### **2.2.4 Kirjallisuuskatsaus**

Kirjallisuuskatsauksia tehdään eri tarkoituksiin. Kirjallisuuskatsaus kartoittaa olemassa olevaa tietoa joltakin ennakkoon määrätyltä alueelta. Usein tarkoituksena on etsiä vastausta johonkin kysymykseen, kuten tutkimusongelmaan. Yleisesti se on esitelmä, artikkeli tai opinnäytetyön jokin osa. Kirjallisuuskatsauksessa on tarkoitus käydä tarkasteltava ilmiö analyyttisesti läpi. (Ikonen, Isojärvi, & Malmivaara 2009, 3209)

Kirjallisuuskatsaus auttaa hahmottamaan esimerkiksi opinnäytetyön aiheen laajuutta. Sillä saadaan tietoa tutkimustiedon laajuudesta sekä millaisin menetelmin ja millaisesta näkökulmasta aihe on tutkittu. Teoreettinen viitekehys perustuu systemaattiseen tiedonhakuun. Teoreettista viitekehystä kutsutaan tutkimuskatsaukseksi ja siinä kuvaillaan opinnäytetyön käsitteellistä kontekstia ja liittyykö työ aikaisempiin tutkimuksiin (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 121). Systemaattisessa, toisin sanoen järjestelmällisessä, kirjallisuushaussa yritetään löytää mahdollisimman paljon ja tehokkaasti tutkimusaiheen näkökulmasta oleellisia julkaisuja tietokannoista ja rekistereistä. Raportointi on tehtävä läpinäkyvästi, jotta haku ja tulokset ovat toistettavissa. (Isojärvi 2011, Isojärvi 2017, Mäkelä & Punkari, 2017).

#### **2.2.5 Primääri ja sekundääri aineistonkeruumenetelmä**

Laadullisessa tutkimuksessa aineistokeruumenetelmä voidaan jakaa primääriseen ja sekundääriseen menetelmään. Primäärisiin kuuluu havainnointi, haastattelu ja kysely. Sekundäärisiin taas dokumentit. Näistä valitaan parhaat ja sopivimmat menetelmät tutkimuksen aikana tutkimusongelman ratkaisua varten. (Kananen, 2019, 28–29.)



Kuvio 2. Aineistonkeruumenetelmien sekundääriset ja primääriset menetelmät (Mts., 28).

## 2.3 Tutkimuksen reliabelius ja validius

Vaikka tutkimuksissa pyritään välttämään virheitä, tulosten luotettavuudessa ja pätevydessä ilmenee vaihtelevuutta. Tästä syystä tutkimuksissa arvioidaan luotettavuutta ja arviointiin on käytettävissä erilaisia tutkimus- ja mittaustapoja. (Hirsjärvi, ym. 1997, 231.)

Tutkimusten pätevyyttä ja luotettavuutta on jollakin tapaa arvioitava, vaikka kyseisiä termejä ei käytetä. Luotettavuutta voidaan parantaa tutkimuksen tekijän tarkoilla selostuksilla tutkimuksen toteuttamisesta. Tarkkuutta tulee noudattaa tutkimuksen kaikissa vaiheissa ja olosuhteet, jossa tutkimus on kerrottava tarkoin ja totuudenmukaisesti. Myös tutkimuksen tulkintaa pätee sama tarkkuus: tutkijan on kerrottava, mitkä ovat perusteet tulkintojen esittämiselle ja mihin perustuvat tutkimuksen päätelmät. (Mts. 233.)

### 2.3.1 Reliabelius

Reliabelius tarkoittaa mittauksen tai tuloksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Sillä tarkoitetaan myös tutkimustulosten toistettavuutta. Reliabelius voidaan todentaa usealla tavalla,

kuten kahden arvioijan osoitetaan päätyvän samaan lopputulokseen, tai jos henkilöstä saadaan sama tulos eri tutkimuskerroilla. (Mts. 231.)

### **2.3.2 Validius**

Tuloksen tai mittauksen validiuksella tarkoitetaan onnistunutta mittaamista siitä, mitä onkaan tarkoitus mitata. Käytetyt menetelmät ja mittarit eivät välttämättä vastaa sitä, mitä ajatellaan tutkitavan. Hyvänä esimerkkinä voidaan pitää tutkimuskysymyksiä, jonka mukaan tutkija pyrki saamaan tiettyjä vastauksia, mutta ei saa haluttuja vastauksia tukittavilta. Tutkijan käsitellessä saatuja tuloksia alkuperäisen ajattelumallin mukaan ei tuloksia voida pitää pätevänä, koska mittarista tulee tuloksiin virhe. (Mts., 232.)

## **2.4 Tutkimusmenetelmän valinta ja tutkimuksen eettisyys**

Tähän tutkimukseen on valittu laadullisen ja määrällisen tutkimusotteen yhdistäminen eli monimenetelmällinen tutkimus, jossa tutkittava kvalitatiivinen ilmiö on aloittavan yrityksen mahdollisuudet ja kvantitatiivisen ilmiön tutkiminen tuo erilaisia syy-seuraussuhteita, vertailua ja numeerisiin tuloksiin perustuvia vastauksia. Triangulaatio luo parhaan mahdollisen ratkaisun tutkimusongelmaan, koska se on moniulotteinen ja tutkimus vaatii useita lähestymistapoja ja näkökulmia. Myös aineistonkeruumenetelmiä käytettiin monipuolisesti parhaan tutkimustuloksen saamiseksi.

Laadullisen tutkimuksen perusidea on tutkittavan ilmiön ymmärtäminen ja selittäminen. Määrällisessä tutkimuksessa kyse on taas tunnetusta ilmiöstä, josta pyritään tuoda esiin asioiden välisiä yhteyksiä numeerisena, kuten tilastotiedot. (Kananen, 2015, 70–75.) Tässä tutkimuksessa tutkimusmenetelmän valinnassa on käytetty perusjaotteluna laadullista ja määrällistä tutkimusta.

Tutkimuksessa käytetään ei strukturoitua haastattelua aineistonkeruumenetelmän primäärisenä osiona, johon on haastateltu tulevan yrityksen kuntotutkimuksista vastaavaa henkilöä ja tutkimuksen tekijän perheenjäseniä, jotka ovat juristeja ja yrittäjiä.



Tutkimustuloksista kootaan johtopäätökset, johon ottaa osaa yrityksen kuntotutkimuksista vastaava henkilö. Vastaavaa tutkimusta ei ole aikaisemmin tehty, joten tämä lisää haasteita tutkimuksen suorittamiseen. Tutkimusstrategiana voidaan pitää tapaustutkimusta.

Henkilö voi kieltäytyä osallistumasta tutkimukseen missä tahansa vaiheessa. Osallistuminen perustuu vapaaehtoisuuteen. Tutkittavan osallistumissuostumus dokumentoidaan suullisesti, kirjallisesti, sähköisesti tai muutoin. Tutkimukseen osallistuvalla on annettava tietoa tietojen käsittelystä, sisällöstä ja käytännön toteutuksesta, sekä siitä, mitä tutkimukseen osallistuminen tarkoittaa. Tutkimukseen osallistuneiden henkilöllisyyttä ja sananvapautta tulee suojella. Haastatellun henkilön suostumuksesta tutkimusjulkaisuun voidaan sisällyttää heidän nimensä ja muita tietoja. Tutkimukseen osallistuneiden henkilötietoja ei ole tarkoitus julkaista niin, että heidät voidaan tunnistaa. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta, 2019, 7–8, 11–12, 13.)

Tutkimuksessa on käsitelty henkilötietoja ja tämän vuoksi on noudatettu tarkasti tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohjeita osallistumissuostumuksesta, vapaaehtoisuudesta ja sananvapaudesta. Tutkimukseen osallistuneille on kerrottu tutkimuksen sisällöstä ja käytännön toteutuksesta sekä heidän henkilötietojansa on kunnioitettu. Lisäksi tutkimuksessa on noudatettu tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohjeita hyvästä tieteellisestä käytännöstä, jonka mukaan:

- tutkimuksessa on noudatettava tiedeyhteisön tunnustamia toimintatapoja koskien tarkkuutta, rehellisyyttä ja yleistä huolellisuutta,
- tutkimuksessa noudatetaan tieteellisten tutkimusten kriteerien vaatimuksia ja eettisesti kestäviä tiedonhankinta-, arviointi- ja tutkimusmenetelmiä,
- tutkimuksessa noudatetaan tieteellisten tutkimusten avoimuutta ja vastuullista tiedeviestintää. Raportointi, suunnittelu ja toteutus sekä siitä syntyneet tietoaineistot tallennetaan asetettujen vaatimusten vaatimalla tavalla,
- tarvittavat tutkimusluvut on hankittu ja eettiset asiat huomioitu.

(Tutkimuseettinen neuvottelukunta, 2023.)

### 3 Yritystoiminnan aloittaminen

Yrittäjäksi ryhtyminen ei ole helppoa. Se on iso päätös ja vaatii intohimoa ryhtyä yrittäjäksi. Yrityksen perustaminen voi vaikuttaa aluksi monimutkaiselta, mutta huolellisesti tehty suunnitelma sekä tarvittaessa asiantuntijoiden tarjoamat yrityspalvelut auttavat yrityksen perustamisen eri vaiheissa.

#### 3.1 Osaaminen

Yrittäjän on varmistettava oma osaaminen. Kun ryhdyt yrittäjäksi, tarvitset vahvaa ammattiosaamista tai työkokemusta omalta toimialaltasi. Myös yrittäjäystaidot korostuvat. Osaamista voi kerryttää palkkatyön, harrastuksen tai opintojen kautta. (Yrittäjät, 2019.) Menestymisen elinehto on elinikäinen oppiminen ja kaikkien kannattaakin päivittää osaamistaan jatkuvasti. (Yrittäjät, 2021.)

Yrittäjän täytyy tuntea toimiala hyvin. Silloin hallitaan toimialan toimintatavat ja alaan liittyvä teknologia hyvin. Yleensä on jo suhteita alan muihin toimijoihin ja asiakkaisiin. Tärkeää on myös ymmärtää alan tyypillisimmät ongelmat. (Mt. 2019.)

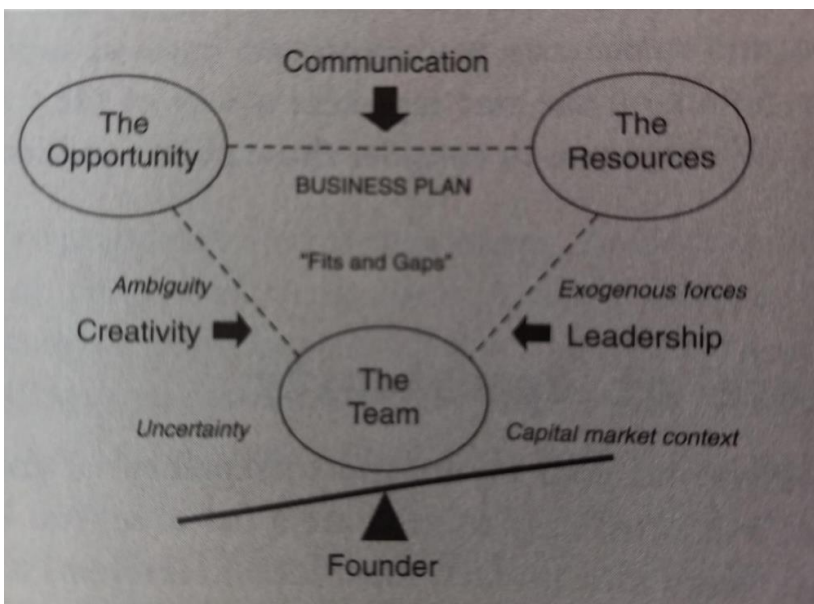
Yrittäjänä tarvitaan myös yrittäjäystaitoja. On ymmärrettävä velvollisuudet sekä yritystoiminnan ja taloushallinnon periaatteet. Täytyy myös osata kehittää ideoita, suunnitella toimintaa ja toimia johtavassa asemassa. Lisäksi on tärkeää pyrkiä kehittymään jatkuvasti, mm. ammattitaidon, yrityksen kilpailukyvyyn ja liiketoiminnallisten ratkaisujen kannalta. (Mt. 2019.)

#### 3.2 Liiketoimintasuunnitelma

LTS eli liiketoimintasuunnitelma on suunnitelma yrityksen toiminnasta. Suunnitelmaan kirjataan tarkasti, kuinka liikeidea lähdetään toteuttamaan ja liiketoimintaa arvioidaan. Tästä on hyötyä rahoittajia ja yhteistyökumppaneita sekä rahoitushakemuksia varten. (Uusyrityskeskus, liiketoimintasuunnitelma.) Tarkoituksena on selvittää olennaiset tiedot yrityksen toiminnasta, oma osaaminen, päämäärät, tavoitteet, rahoitus ja kannattavuus (Selko-opas, 2019, 16).

Huolellisesti laadittu liiketoimintasuunnitelma laskelmineen antaa ulkopuolisille käsityksen yrityksen kannattavuudesta, tulevaisuuden näkymistä ja menestymisen mahdollisuuksista. (Uusyrityskeskus, 2023.) Seuraavaksi käydään läpi, mitä liiketoimintasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon.

Jeffrey Timmonsin mukaan yrittäjyysprosessissa on kolme keskeistä elementtiä: mahdollisuus, resurssit ja tiimi. Näiden kolmen elementin on sulauduttava ja ne on kohdistettava oikealla tavalla yhteen, jotta liiketoimintasuunnitelmalla on mahdollisuus menestyä.



Kuvio 3. Jeffrey A. Timmonsin malli yrittäjyyden prosessista (J. Timmons, A. Zacharakis, S. Spinelli, 2004, 16).

### 3.2.1 Yrityksen perustiedot

Yrityksen perustietoihin kirjataan yrityksen alustava nimi, yrittäjän tai tiimin jäsenten nimet, päätoimiala, yrityksen osoite ja yhtiömuoto tai toimintatapa. (Uusyrityskeskus, 2023.)

### 3.2.2 Liikeidean kuvaus

Liikeidean kuvauksessa tuodaan esiin mitä myydään, kenelle myydään ja miten myydään. Tärkeää on myös kuvailla, mitä uutta liikeideassa on ja miksi asiakkaat sitä haluavat. (Selko-opas, 2019, 17.) Liikeidean on tarkoitus kertoa, miten yritys käytännössä toteuttaa yritysidean liiketoimintaa. Hyvä

liikeidea on helppo toteuttaa ja on omaperäinen. Oppaan mukaan hyvä liikeidea johtaa kannattavaan liiketoimintaan. (Suomi, 2021.)

### 3.2.3 Osaaminen

Teknologia ja markkinat muuttuvat jatkuvasta, joten osaamiseen panostaminen on tärkeää ja osaamista on päivitettävä systemaattisesti läpi koko työuran. Yrittäjältä vaaditaan laaja-alaista osaamista. Näitä ovat mm. liiketoiminnan suunnittelua, kehittäminen ja johtaminen, markkinointi ja asiakashankinta, talousosaaminen, henkilöstöhallintoa ja uuden teknologian käyttöönottoa. (Yrittäjät, 2021, 2,4.)

Osaaminen antaa pohjan yritykselle. Menestyvä yrittäjä omaa tiettyjä ominaisuuksia, mm. peräänantamattomuus ja itsenäisyys. Osaamisen kartoittamisessa käydään läpi kaikkien yrityksen osakkaiden kesken. (Uusyrittäjäkeskus, 2023.)

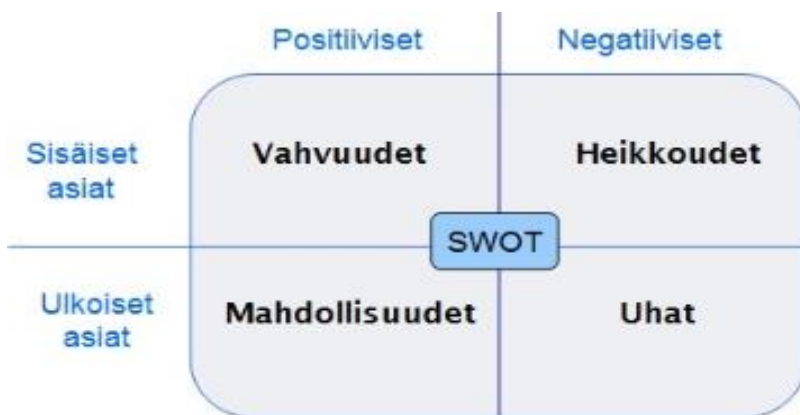
HR-asiantuntijan ja valmentaja Hyppäsen mukaan osaaminen on nähtävä strategisena sijoituksena. Hyppänen kertoo myös, että tärkeää on tuoda oppiminen osaksi toimintaa ja integroida se yrityksen arkeen. Lisäksi voi hyödyntää erilaisia käytäntöjä, kunhan yrityksessä annetaan mahdollisuus onnistumisiin ja pidetään onnistumisen kulttuuria yllä. (Yrittäjät, 2019.)

### 3.2.4 SWOT-analyysi

SWOT-analyysi on tärkeä menetelmä organisaation toimintakyvyn ja toimintaympäristön kokonaisuuden analysoinnissa. Sitä kutsutaan nelikenttämenetelmäksi, jota käytetään yrityksen strategioissa tilannekuvan muodostamiseksi, oppimisen sekä ongelmien tunnistamiseen, toimintaprosessien ja arvioinnin kehittämisessä. Analysoitava kohde on jokin yrityksen toiminto, organisaatio, joku tuote, palvelun asema, yrityksen tai kilpailijan kilpailukyky ja toiminta. (Vähäkainu, P. 2018, 4.)

SWOT-analyysi on työkalu, jolla tehdään johtopäätöksiä siitä, miten yritys voi käyttää vahvuuksia hyväksi, miten yrityksen heikkoudet muutetaan vahvuudeksi, miten yrityksen uhkakuvat vältetään ja miten yrityksen tulevaisuuden mahdollisuudet hyödynnetään. Tarkoituksena on luoda toimintasuunnitelma tarkastelukohteesta. (Mts.4.)

SWOT-analyysissä käydään läpi sisäiset vahvuudet ja heikkoudet sekä ulkoiset mahdollisuudet ja uhat, jotka liittyvät liikeideaan, yritykseen ja yrittäjään. (Uusyrittäjäkeskus, 2023.)



Kuvio 4. Esimerkki SWOT-analyysistä.

### 3.2.5 Tuotteet ja palvelut

Yrityksen kilpailukyvyyn takaavat turvalliset ja vaatimustenmukaiset tuotteet ja palvelut. Tuotteen kannalta tärkeät ominaisuudet ja merkinnät vaihtelevat tuoteryhmittäin. Tuotteille voi olla erilaisia vaatimuksia tai turvallisuustekijöitä. (Tukes, tuotteet ja palvelut.)

Tuotteen turvallisuudesta vastaaminen kuuluu yrityksen vastuulle. Viranomaiset saattavat tehdä pistokoemaisesti valvontaa. Lainsäädäntö edellyttää tuotteiden turvallisuutta. Tunnen tuotteen tunnus on yksi tapa osoittaa, että yritys on sitoutunut tuntemaan myytävänä olevat tuotteensa lainsäädännön vaatimalla tavalla. (Mt. tuotteet ja palvelut.)

### 3.2.6 Asiakkaat

Kilpailukyvyyn ja asiakaslähtöisyyden toiminnan kannalta on tärkeää, että yritys määrittää markkinasegmenttinsä ja niissä olevat asiakasprofiilit eli asiakassegmentit riittävän yksilöidysti. Määrityksen kohteena ovat asiakassegmentin maantieteelliset toimialueet sekä kilpailijat, että niiden keskinäiset koko- ja merkityssuhteet. (PRH, 2016.) Markkinasegmentoinnilla tarkoitetaan ihmisjoukon tai jonkin kohderyhmän jakamista ryhmiin ominaisuuksien perusteella. Tämä helpottaa markkinoinnin kohdentamista, eli kohdemarkkinointia.

Tarkoituksena on tunnistaa mahdolliset asiakastarpeet ja luodaan yrityksen tuotteilla sekä palveluilla kilpailukykyä ja lisäarvoa asiakkaalle. Tämä helpottaa löytämään asiakasryhmän, jota yritys kykenee parhaiten palvelemaan. (Mt. 2016.)

Asiakasryhmittely on perustana asiakassuhdemarkkinointiin. Tämän perustuu tietoon nykyisistä ja potentiaalisista uusista asiakkaista. Sen perusteella ryhmittely tapahtuu asiakkaan ostokäyttäytymisen ja asiakassuhteen eri vaiheen perusteella (ks. taulukko 1). Kun asiakaskohderyhmät on muodostettu, suunnitellaan kohderyhmille erilliset markkinointiohjelmat, jonka tarkoituksena on siirtää asiakas asiakassuhteen portaalta seuraavalle. (Osaavayrittäjä, asiakassuhdemarkkinointi.)

Asiakassuhdemarkkinoinnin lähtökohtana on pitkäkestoisten asiakassuhteiden kannattavuus. Yrityksen on helpompi myydä nykyisille asiakkaille kuin etsiä uusia asiakkaita. Asiakkaiden hankinta voi olla jopa 6–8 kertaa kalliimpaa kuin nykyisten asiakkaiden ylläpitäminen. Jotta asiakas ostaa uudelleen, olennainen tekijä on asiakastyytyväisyys ja asiakasuskollisuus. (Mt.)

Taulukko 1. Asiakasryhmittely asiakassuhteen ja ostokäyttäytymisen avulla (mt.)

Asiakassuhde	Ostokäyttäytyminen
Potentiaalinen asiakas	Potentiaalinen asiakas, mutta ei ole ostanut mitään
Satunnaisasiakas	Käyttää yrityksen palveluja kerran tai harvemmin
Kanta-asiakas	Yrityksen säännöllinen ostaja
Avainasiakas	Yritykselle tärkein ja myös tuottavin asiakas
Suosittelija-asiakas	Yrityksen suosittelija

### 3.2.7 Markkinat ja kilpailijat

Kun kilpailijat tunnetaan ja kyetään ennakoimaan niiden toimintaa, pystytään löytämään yritykselle paras tapa menestyä markkinoilla, on helpompi suunnitella yrityksen toimintaa ja tuotteita sekä markkinoita. Kilpailijoista voidaan tehdä kilpailija-analyysi. Sen avulla voidaan selvittää yrityksen kovimmat kilpailijat ja niiden toimintatavat. Analyysi auttaa myös tunnistamaan yrityksen menestyksentekijät ja kehittämiskohteet, kustannussäästöt ja kuinka asiakastyytyvää kehittää. Näillä pyritään parantamaan yrityksen kannattavuutta. (Suomi.fi, 2019.)

Kilpailija-analyysi korostuu yrityksen alkutaipaleella, kun etsitään markkinoilla paikkaa kilpailijoiden joukosta. Kilpailijoita on syytä seurata jatkuvasti, jotta pystytään saavuttamaan ja säilyttämään kilpailuetu markkinoilla. (Mt. 2019.)

### **3.2.8 Myynti ja markkinointi**

Myynti ja markkinointi on olennainen osa yrityksen ja yrittäjän elämää. Tärkeää on saada pitkäaikaisia maksavia asiakkaita. Asiakkaat on hyvä tuntea ja tietää, ketkä ovat yrityksen kannalta kannattavimpia. Tulonlähteiden lisäksi tärkeää on saada tietoa yrityksen myymästä tuotteesta asiakaspalautteen kautta, jotta myyntiä voi kehittää paremmaksi. Päämääränä on tyytyväinen ja pitkäkestoinen asiakassuhde. (Yrittäjät, Myynti.)

Aloittavan yrittäjän on hyvä tehdä lista mahdollisista asiakkaista, joille olisi mahdollista myydä tuotteita ja palveluita. Aktiivisuus on elintärkeää, joten yrittäjän kannattaa olla yhteydessä potentiaalsiin asiakkaisiin välittömästi. (Mt. Myynti.)

Myyntityötä helpottamaan on hyvä tehdä tarjouspohjia valmiiksi, joka on muokattavissa asiakastai projektikohtaisesti. Selkeä ja yksilöity tarjous on osoitus siitä, että asiakkaan tarpeet ja työn vaatimukset ymmärretään sekä yrittäjällä on projektin vaatimaa ammattitaitoa. (Mt., Myynti.)

Yrityksen markkinointi osuudessa käydään läpi, miten markkinointi aiotaan toteuttaa tuotteen tai palvelun kannalta, minkälaisia markkinointikanavia hyödynnetään, kuinka asiakkaat voidaan tavoittaa, miten ja missä myydään tuotteita tai palveluita, miten asiakkaat löytävät palvelun tai tuotteen ja miten tai mistä asiakkaat ostavat. (Uusyrityskeskus, Myynti ja markkinointi.)

### **3.2.9 Liiketoiminnan tavoitteet**

Samalla, kun käynnistämissuunnitelmaa tai LTS valmistellaan, tavoitteita voidaan miettiä. Tavoitteita ei kannata määritellä pelkästään talousasioihin, budjettiin tai katteisiin, vaan näiden lisäksi on syytä käydä läpi myös henkilöstöön, omien tuotteiden ja palveluiden, asiakkaisiin sekä asiakassuhteisiin liittyviä tavoitteita. (HOLVI, Yrityksen tavoitteet.)

Kun tavoitteet asetetaan selkeästi, yrityksen menestymisen arviointi helpottuu. Tärkeää on käyttää erilaisia mittareita, jotta uusi yritys ei ajaudu vaikeuksiin. Tavoitteet asettavat rutiineja ja nämä auttavat työskentelemään pitkäjänteisesti. Liiketoiminnan aikataulullinen tavoite voi olla esimerkiksi viisi vuotta. Tavallisella yrityksellä menee keskimäärin yhdestä kolmeen vuotta vakiinnuttaa asema markkinoilla. (Mt. Yrityksen tavoitteet.)

### 3.2.10 Riskien hallinta

Riskit liittyvät yritystoimintaan. Niiden tunnistaminen ja näihin varautuminen on tärkeää etukäteen. Yritystoiminnan riskinhallintaan kuuluu riskien tunnistaminen, arviointi, varautuminen ja yrittäjävakuutukset. (Osaava yrittäjä, 2022.)

Tunnistamattomaan riskiin ei voi varautua. Tämän vuoksi riskien tunnistaminen on tärkeää, varsinkin yritystoiminnan alkutaipaleella. Riskit kannattaa tunnistaa riskilaji kerrallaan. Se helpottaa niiden havaitsemista. Riskejä voidaan lajitella (ks. taulukko 2). (Mt. 2022.)

Taulukko 2. Liiketoiminnan riskit. (Mt.1)

Liiketoiminnan riskejä	Riskin määrittely
Omaisuusriskit	Yrityksen kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen kohdistuvat riskit. Ne voivat olla esim. Tulipalo, rikkoutuminen, vuoto, pilaantuminen, kuljetus ym.
Liikeriskit	Kuuluvat jokaiseen yritystoimintaan. Tyypillisiä ovat mm. Kysynnän lasku, kilpailukyvyyn kiristyminen, myyntihintojen lasku, maksuvalmiuden loppuminen ja ym.
Henkilöriskit	Yrityksen henkilöstöön kuuluvat riskit. Tyypillisiä ovat väsymiset, sairastumiset, tapaturmat, uupuminen, tärkeän työntekijän menettäminen, ammattitaidon vanheneminen ym.
Rikosriskit	Yritys joutuu varkauden, murron, ryöstön, ilkivallan tai petoksen kohteeksi.
Vastuuriskit	Vastuu, joka aiheuttaa yritykselle korvausvelvollisuuden.
Keskeytysriskit	Johtaa yrityksen toiminnan keskeytymiseen. Aiheutuvat yleensä yrityksen avainhenkilöön tai omaisuuteen kohdistuvasta vahingosta.
Riippuvuusriskit	Yrityksen toiminnan riippuvuus ulkopuolisesta tahosta.



Sopimusriskit	Yritykselle epäedulliset ja epäselvät sopimukset, sopimusten epäedulliset tulkintaerimielisyydet, viivästyksset ja muut sopimusrikkomukset.
Tietoriskit	Yrityksen tärkeiden tietojen altistuminen vahingolle.
Oikeusturvariskit	Yritys on oikeusriidat yksi osapuolista.

Kun riskit ovat tiedossa, arvioidaan riskien suuruus todennäköisyyden ja vakavuuden perusteella. Kullekin riskille määritellään suurin rahassa mitattava vahinko ja arvioidaan sen todennäköisyys. Riskin todennäköisyys on yleensä kääntäen verrannollinen riskin vakavuuteen. (Mt. 2022.)

Riskeihin on syytä varautua. Kun riskit tiedetään, suunnitellaan toimenpiteet niihin varautumiseksi. Hallintakeinoja on mm. riskien: pienentäminen, hajauttaminen, välttäminen, siirtäminen tai pitäminen omalla vastuulla. (Mt. 2022.)

Riskejä on tarkkailtava säännöllisesti. Riskit muuttuvat jatkuvasti. Myös riskinkantokyky voi muuttua, jolloin joudutaan arvioimaan uudelleen riskien varautumiseen käytettävät keinot. Yrityksen tulee arvioida riskit vähintään kerran vuodessa. (Mt. 2022.)

Vakuuttaminen on hyvä riskienhallinta keino. Tällöin vakuutusyhtiö vastaa joistakin yrityksen riskeistä. Vakuutus kannattaa ottaa riskeille, jotka saattavat vaarantaa yrityksen toiminnan. (Mt. 2022.)

### 3.2.11 Oma yritys

Oman yrityksen kohdalla kuvaillaan yrityksen erilaisia tietoja ja toimia. Näitä ovat mm. toimitilat, sijainti, investoinnit, hankinnat, roolitus, luvat, viranomaisilmoitukset, työntekijät tai alihankkijat, aineettomat ja aineelliset omaisuudet, YEL-turva, sosiaaliturva, työttömyysturva ja haetaanko esimerkiksi starttirahaa tai muuta vastaavaa tukea yritystoimintaan. (Uusyrityskeskus, 2023.)

### 3.2.12 Taloushallinto ja sopimukset

Taloushallinnon alaisuuteen kuuluu yrityksen kirjanpito, laskutus ja rahoitus. Lait ja säädökset ohjaavat tarkasti taloushallinnon toimintaa, kuten kirjanpitolaki. (Uusyrityskeskus, 2023.)

Yrittäjä tekee yritystoimintaan liittyviä sopimuksia. Kaupankäynnissä on syytä aina laatia yksiselitteinen sopimus. Siinä määritellään kaikki kaupantekoon liittyvät seikat. On tärkeää käyttää selkeitä sopimusehtoja ja noudattaa kuluttajansuojalakeja. Samat yleiset säännöt koskevat niin fyysisiä kuin digitaalisia tuotteita tai palveluita. Kilpailevien yritysten väliset keskinäiset sopimukset ja menettelytavat, jotka rajoittavat yritysten välistä kilpailua, ovat kiellettyä kilpailulainsäädännön nojalla. (Suomi.fi, Sopimukset.)

Osakeyhtiö on juridinen oikeushenkilö ja vastakohtana on luonnollinen henkilö, joka on ihminen. Luonnollisella henkilöllä ei ole juridista vastuuta osakeyhtiön puolesta tekemistä teoista, mikäli nämä toimet on tehty yhtiön toimialaan kuuluvissa asioissa. Osakeyhtiö on kuten luonnollinen henkilö eli vastaa omista velvoitteistaan. (Hytönen, 2023.)

### **3.2.13 Laskelmat**

Yrityksen alkutaipaleella on tärkeä tehdä laskelmia, kuten tulossuunnitelma, myyntisuunnitelma ja kassavirtalaskelma. Hyvällä rahoitussuunnitelmalla otetaan huomioon yrityksen perustamiseen tarvittavat investoinnit ja käyttömenot. (Uusyrityskeskus, Kannattavuuslaskelmat.)

Rahoitustarpeet on katettava rahalähteillä. Todennäköisesti se vaatii ulkopuolista pääomaa. Starttiraha ei ole pääomaa, vaan on tarkoitettu yrittäjän henkilökohtaiseen elämään. (Mt. Kannattavuuslaskelmat.)

Tulossuunnitelmalla selvitetään yrityksen myynti ja millä tasolla sen on oltava, jotta toiminta on kannattavaa. Myyntisuunnitelmassa tarkennetaan tulossuunnitelman minimilaskutusvelvoitetta, ja sitä tarkennetaan jakaen se eri asiakasryhmien ja tuotteiden välillä. Kassavirtalaskelma koskee pankkitilillä olevaa rahaa, jolla voidaan maksaa laskuja. (Mt. Kannattavuuslaskelmat.)

Osakeyhtiön on tarkoitus tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita. Yhtiöllä ei välttämättä ole varoja jaettavaksi, mikäli yhtiön on tehnyt tappiota ja siten tasetta saatetaan joutua vahvistamaan voittovaroilla. Yhtiön pääoma ovat varoja, jolla ei ole takaisinmaksuvelvollisuutta. Oma pääoma koostuu yritykseen sijoitetusta pääomasta ja yrityksen kertyneistä voittovaroista. Oma pääoma on yrityksen puskuri riskejä vastaan ja oman pääoman määrä kuvaa yrityksen vakavaraisuutta. (Hytönen, 2023.)

### 3.3 Yritysmuodon valinta

Sopivan yritysmuodon valinta on yksi tärkeimmistä päätöksistä yritystoiminnan aloittamisessa. Valintaan vaikuttavat yritystoiminnan laajuus, yrittäjien lukumäärä, päätöksenteko, alkupääoman tarve, vastuukysymykset, riskit, laajentumisaikeet ja verotus. (Veronmaksajien pieni opas, 2023, 3.)

Yritystoiminnan aloittamiseen vaaditaan pääomaa jonkin verran. Aiemmin muodollinen minimipääomavaatimus koski osakeyhtiöitä, mutta se ei ole enää käytössä. Toiminimi on yksinkertaisin yritysmuoto ja helppo perustaa, kun taas osakeyhtiöön liittyy hallinnollista työtä enemmän ja on yleensä kalliimpi (aloittaa, ylläpitää ja lopettaa). Avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö vaatii taas luottamusta ja siihen tarvitaan aina vähintään kaksi henkilöä. Lisäksi kommandiittiyhtiöön tarvitaan vähintään yksi äänetön yhtiömies. (Mts. 2023, 4–6.)

Lisäksi on huomioitava yritysten erilaiset verotustavat, joita on syytä miettiä varsinkin yrityksen tuloksen kasvaessa. Toiminimiyrittäjä maksaa toiminimen verotettavista tuloista verot henkilökohtaisesti. Avoimet ja kommandiittiyhtiöt, niin kuin toiminimikään, eivät ole erillisiä verovelvollisia, vaan verotettava tulo verotetaan kokonaisuudessaan yrittäjien henkilökohtaisena tulona. Osakeyhtiössä tulot eivät vaikuta yksittäisen osakkaan verotukseen. Osakeyhtiön verokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia. Siihen ei vaikuta tulojen määrä. Myös osingoista maksetaan veroa, niin sanottua osittaista kahdenkertaista verotusta. (Mts. 2023, 7–10.)

Patentti- ja rekisterihallituksen tilastojen mukaan useimmat yrittäjät ovat valinneet yritysmuodokseen osakeyhtiön. Vuoden 2023 alussa niitä oli rekisterissä 275 000. Toiseksi suosituin on toiminimi, joita oli rekisterissä 248 000. Avoimia yhtiöitä ja kommandiittiyhtiöitä oli rekisterissä yhteensä 30 000. (Mts. 2023, 3.)

#### 3.3.1 Yksityinen elinkeinonharjoittaja

Yksityisenä elinkeinonharjoittajana (toiminimiyrittäjänä) saa tehdä pienimuotoista ja lähinnä omaan työpanokseen liittyvää yritystoimintaa. Se on kevyin ja vaivattomin yritysmuoto. Toiminimen perustaminen on edullista, nopeaa ja helppoa. Toimintaa voi harjoittaa yksin, puolison kanssa, lapsen tai lapsenlapsen kanssa. (Suomi, Yksityinen elinkeinonharjoittaja.)

Toiminimen perustamiseen riittää kaupparekisteri ilmoitus ja se on maksullinen. Perustamisilmoituksen joutuu tekemään elinkeinoharjoittaja, jonka elinkeinotoiminta on luvanvaraista. Jos ehdot eivät täyty, ei ole velvollisuutta toiminimen rekisteröimiseen. Rekisteröiminen antaa yksinoikeuden toiminimen yritystoimintaan käytetylle nimelle. Vaikka kaupparekisteriin ei ole pakollista tehdä ilmoitusta, voi toiminnasta seurata velvollisuuksia verolainsäädännön puolelta. (Visma, yksityinen elinkeinoharjoittaja.)

### **3.3.2 Kevytyrittäjä**

Kevytyrittäjäisyys on yleistynyt viime vuosina ja se ei varsinaisesti ole yritysmuoto. Kevytyrittäjä ulkoistaa toimintaan liittyvän byrokratian laskutuspalveluyritykselle. Yritys hoitaa toiminnan hallintoon liittyvät asiat, mm. laskutuksen ja veroilmoitukset. (Veronmaksajien pieni opas, 2023, 4.)

Kevytyrittäjä myy omaa osaamistaan keikkaluonteisesti tai sivutoimisena toimintana, jossa voidaan kokeilla, miten oma liikeidea toimii. Ongelmakohtana kevytyrittäjäydessä on eläketurvan järjestäminen, arvonlisäverolain huojennusten hyödyksikäyttö ja hankinnat. Kevytyrittäjää pidetään yrittäjänä työ- ja sosiaalivakuutuslainsäädännössä, jos työhön ei liity työsuhdetta. (Mts. 4.)

### **3.3.3 Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö**

Yhtiösopimuksen osapuolet (yhtiömiehet) vastaavat henkilökohtaisesti täyteen määrään yhtiön velvoitteista. Kommandiittiyhtiössä yhden tai useamman yhtiömiehen vastuuta yhtiön velvoitteista on rajoitettu koskemaan yhtiösopimuksen osoittamaa pääoman määrää. Tämä rajoitus ei voi koskea kaikkia yhtiömiehiä. (Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä, 1988/389.)

Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö ovat yritysmuodoiltaan hyvin samankaltaisia. Erityisesti avoin yhtiö on soveltuva pieneen yritystoimintaan. Jos halutaan mukaan sijoittajia ja toiminta liittyy omaan työpanokseen, kommandiittiyhtiö on sopiva yritysmuoto. (Yrittäjät, avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö.) Yhtiösopimuksessa on tärkeää sopia siitä, millä periaatteilla ja säännöillä yritystä pyöritetään. Sen tiedot ovat julkisia ja tarvittaessa voidaan laatia omaan käyttöön erillinen yhtiömiessopimus, jota ei rekisteröidä kaupparekisteriin. (Suomi, 2019.)

Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö vaatii rekisteröinnin. Yhtiö on rekisteröitävä kolmen kuukauden kuluessa yhtiösopimuksen allekirjoittamisesta, muuten sopimus raukeaa. Kapparekisterilaki ohjaa yhtiön ilmoittamisesta kaupparekisteriin. (Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä, 1988/389.)

### 3.3.4 Osakeyhtiö

Osakeyhtiö on oikeushenkilö eli osakkeenomistajistaan erillinen toimija ja se syntyy rekisteröimisellä. Osakkeenomistajilla ei ole henkilökohtaista vastuuta yhtiön velvoitteista. (Osakeyhtiölaki, 2006/624.) Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiön tekemistä sopimuksista ja velvoitteista heidän yhtiöönsä sijoitetun pääoman mukaan. Osakkeenomistajien vastuu yhtiön sitoumuksista ja velvoitteista koskee vain sijoitettua pääomaa. Osakkaiden on tarkoitus sijoittaa yhtiöön pääomaa ja näin he omistavat yhtiön osakkeita. (Yrittäjät, osakeyhtiö.)

Yhtiökokous käyttää ylintä valtaa osakeyhtiössä. Hallitus tulee nimetä yhtiölle ja siinä on oltava vähintään yksi varsinainen jäsen ja yksi varajäsen. Toimitusjohtajan valitseminen ei ole pakollista. Omistajat voivat laatia keskenään vapaamuotoisen ja yksityiskohtaisen osakassopimuksen. Tyypillisesti sovitaan vastuista, oikeuksista ja velvollisuuksista. Huolellisuus on tärkeää sopimusta laadittaessa, jotta yhteiset säännöt ovat kaikille selvät. (Yrittäjät, osakeyhtiö.)

Yksi tai useampi ihminen tai oikeushenkilö voi perustaa osakeyhtiön. Se voidaan perustaa sähköisesti tai paperisella lomakkeella. Alkupääomaa ei ole pakko olla. Perustamiseen liittyy maksu, joka on sähköisenä 240 euroa ja paperisena 380 euroa. (Yrittäjät, osakeyhtiö.)

Osakeyhtiön perustaminen vaatii PRH:n merkintää kaupparekisteriin. Osakkeenomistajien on tehtävä perustamissopimus ja tähän ilmoitetaan jokaisen osakkaan merkitsemä osakemäärä. Tähän sopimukseen liitetään yhtiöjärjestys, jossa määritetään yhtiön toimintaan liittyvät keskeisimmät piirteet. (Yrittäjät, osakeyhtiö.)

Osakeyhtiöiden ja osuuskuntien, eli yhtiöiden tuloveroprosentti on tällä hetkellä 20. Yhteisöt ovat itsenäisiä verovelvollisia: saadut tulot erotellaan osuuskunnan tai osakeyhtiön tuloina. Ne eivät vaikuta yksittäisen osakkaan verotukseen. (Verohallinto, 2023.)

Yrityksen tulosta pienentävä kulu on omistajien itselleen maksama palkka osakeyhtiöstä. Se verotetaan omistajan ansiotulona. Lisäksi yritys voi jakaa osinkoja ja luontoisetuja palkan lisäksi. (Yrittäjät, osakeyhtiö.)

Taulukko 3. Osakeyhtiön hyödyt ja haitat (Yrittäjät, osakeyhtiö).

Hyvät puolet	Huonot puolet
Soveltuu hyvin, jos haetaan kasvua ja osakkaita on enemmän kuin yksi	Melko työläs
Herättää yhtiömuotona luottamusta ja arvostusta asiakkaiden ja rahoittajien näkökulmasta	Tarkoin säädely hallinto
Uusien liikeyritysten ja ulkopuoliset sijoittajat helppo ottaa mukaan	Toiminnan lopettaminen hankalampaa
Yhtiön veloista vastataan vain sijoittamallaan pääomallapanoksella, ellei taata velkoja omalla omaisuudellaan	
Osinkojen jako palkan ohella	

### 3.3.5 Osuuskunta

Jäsenet omistavat osuuskunnan ja käyttävät sen päätösvaltaa. Jäsenmäärät, osuuspääomat ja osuuksien lukumäärät voivat vaihtua. Sillä voi olla osakepääomaa ja osakkeenomistajia. Perustamisilmoitus on tehtävä kaupparekisteriin. (PRH, 2022.)

Osuuskunnan jäsenet käyttävät hyväkseen osuuskunnan tarjolla olevia palveluita ja se on myös sen taloudellisen toiminnan tarkoitus. Säännöissä voidaan määrätä toisin. (PRH, 2022.) Osuuskunnan toiminnan tarkoituksena ei ole voittojen maksimointi ja tässä asiassa se poikkeaa muista yritysmuodoista (Yrittäjät, osuuskunta).

Taulukko 4. Osuuskunnan hyödyt ja haitat (Yrittäjät, osuuskunta).

Hyvät puolet	Huonot puolet
Sopii yhteisyritykseen. Osuuskunta on sen käyttäjien omistama, hallitsema ja heitä hyödyttävä yritys	Iso jäsenmäärä voi tehdä päätöksenteosta hankalaa
Jäsenten lukumäärä ja panos valittavissa	Osakkaita ei välttämättä yleisesti mielletä yrittäjiksi
Jäsenten taloudellinen vastuu rajoittuu heidän maksamaansa osuusmaksuun	

### 3.4 Markkinaselvitys

Jokaisen, joka ajattelee ryhtyvänsä yrittäjäksi, tulisi ymmärtää markkinaselvityksen merkitys. Yrityksen tehokas päätöksenteko on riippuvainen laadukkaasta informaatiosta ja markkinaselvityksellä on merkittävä rooli datan muuttamisessa hyödylliseksi tiedoksi. Jokainen yritys, joka etsii kilpailuetua asiakkaiden houkuttelemisella tai pitkäaikaisten asiakassuhteiden luomisella, käyttää hyödykseen markkinointia. Markkinoinnilla pystytään luomaan strategioita näiden tavoitteiden saavuttamiseksi, jos yritys oppii ymmärtämään asiakkaitaan (ks. kuvio 5). Markkinaselvityksellä pystytään saavuttamaan tämä oppi. (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 5–6.)

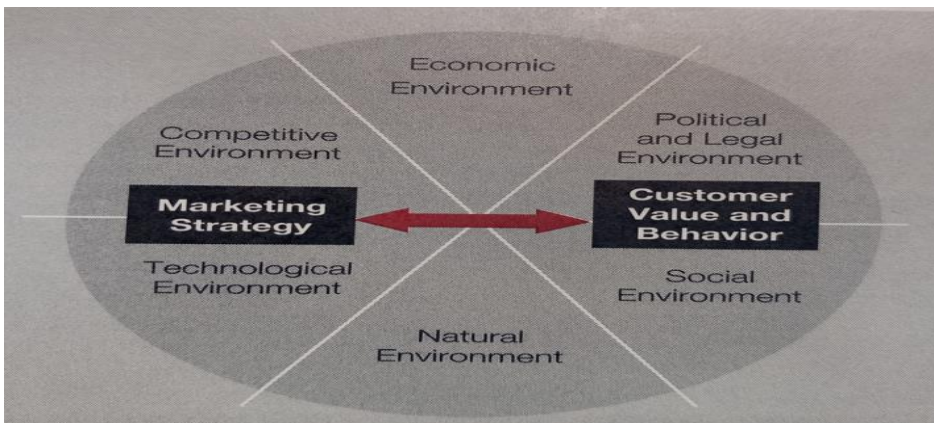
Markkinoinnin päätehtävä on luoda asiakkaille arvoa, joka koskee etuja ja niistä saatuja käsityksiä, joita asiakas saa palvelun tai tuotteen ostamisesta ja käytöstä. Arvoa voidaan mitata ja se on kannattavaa. Tämä auttaa ymmärtämään tuotteen hinnoitteluun kohdistuvia käsityksiä ja kokemuksia. Asiakkaat tekevät ostopäätöksen tuotteesta tai palvelusta silloin, kun hyödyt ylittävät kustannukset ja palvelu tarjoaa ylivertaista etua verrattuna käytössä olevaan. Siten on hyvä suunnitella markkinointi toimivaksi. (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 7.)

Asiakkaat ovat yrityksen keskipiste. Heidän tyytyväisyytensä pyritään saavuttamaan markkinointiin liittyvien elementtien samanaikaisilla säädöillä, mutta säätöjen lopputulos on epätarkkaa, koska markkinointi tapahtuu alati muuttuvassa toimintaympäristössä (ks. kuvio 6). Tämän takia yrityksen markkinointitoiminnan johtaminen on riippuvainen tiedontarpeesta ja markkinaselvityksellä on ratkaiseva asema tässä. Sitä voidaan pitää myös yrityksen virallisena linkkinä asiakkaan ja toimin-

taympäristön kanssa. Markkinaselvityksen tehtävä on luoda, välittää ja tulkita asiakkaita ja ympäristöstä tulevaa tietoa, joiden avulla voidaan tehdä johtopäätöksiä markkinointisuunnitelman onnistumisesta. (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 6–7.)



Kuvio 5. Markkinoinnin johtamisen tehtävä (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 7).



Kuvio 6. Ympäristöt, jotka vaikuttavat markkinointiin (G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 7).

Markkinaselvityksen avulla selvitetään markkinoilta vähintäänkin neljä seuraavaa asiaa:

1. Luo ideoita markkinointitoimiin, mm. markkinointiongelmien ja mahdollisuuksien tunnistamisen.
2. Markkinointitoimenpiteiden arvio.
3. Vertaa suorituskykyä tavoitteisiin.
4. Kehittää markkinoinnin ilmiön ja prosessin ymmärrystä.

(G. Churchill, JR & D. Iacobucci. 2005, 8.)



### 3.5 Luvat ja veloitteet

Jotkin elinkeinot ovat luvanvaraisia. Mikäli toiminta on luvanvaraista, ennen toiminnan aloittamista on hankittava luvat sekä kaupparekisteriin on tehtävä lupailmoitus. On myös olemassa elinkeinotoimintaa, josta on tehtävä ilmoitus viranomaisille, mutta varsinaista lupaa ei tarvita. Yrittäjien olisi hyvä varmistaa ennen yritystoiminnan aloittamista elinkeinotoiminnan luvan- tai ilmoituksenvaraisuus. (Yrittäjät, Luvanvaraiset elinkeinot.)

### 3.6 Rahoitus

Yrityksen alkupääoman tarvetta on hyvä arvioida rahoituslaskelmalla ja kannattavuutta kannattavuuslaskelmalla. Ennen ulkopuolisen rahoituksen hankkimista on laskelmat ja LTS oltava huolellisesti tehtynä. (Suomi, 2022.)

Rahoituslaskelma kannattaa laatia LTS:n yhteydessä. Laskelmassa selvitetään, kuinka paljon alkupääomaa tarvitaan yrityksen käynnistämisvaiheessa ja mistä saadaan tarvittavat rahat. Laskelmaan sisältyy alkuinvestoinnin kulut (kiinteät ja muuttuvat). Käyttöpääomaa kannattaa varata muutama kuukauden verran. (Mt. 2022.)

Kannattavuuslaskelmassa lasketaan myynti tiettyinä aikana, jolla toiminta olisi kannattavaa. Laskeminen aloitetaan tuloksella, jota yritys tavoittelee. Tämän jälkeen lasketaan kulut, joita ovat kiinteät- ja muuttuvat kulut. Tavoitetuloksen ja kulujen summasta pystytään laskemaan, kuinka paljon yrityksen myynnin tulisi olla. Tästä voidaan havaita esim., mikäli yritystoiminta uhkaa muuttua kannattamattomaksi. Kannattavuuslaskelmaa saatetaan tarvita ulkopuolisen rahoituksen hakemisessa. (Mt. 2022.)

### 3.7 Yritysten yhteiskuntavastuu

Vastuullinen yritys huomioi toiminnan vaikutuksen ihmisiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Tarkoituksena on toimia tavalla, jossa vaikutukset eivät olisi negatiivisia. Vastuullinen yritys toimii kestävästi. Vastuullinen toiminta tukee liiketoimintaa ja saattaa olla yritykselle aito keino lisätä kilpailukykyä, kehittää toimintaa ja vastata kestävään kehitykseen omalla panoksellaan. Yritysten

yhteiskuntavastuu voidaan jakaa kolmeen osaan, taloudellinen yhteiskuntavastuu, sosiaalinen yhteiskuntavastuu ja ekologinen yhteiskuntavastuu. Yhteiskuntavastuu voi olla yrityksen kilpailuvaltti. (Yrittäjät, Yritysvastuu.)

Tietylle yhtiölle vastuullisuusraportointi on pakollista ja muille vapaaehtoista. Yritykset, jotka työllistää yli 500 henkilöä, ovat velvoitettu raportoimaan taloudellisen tiedon lisäksi sosiaalisesta ja ympäristövastuustaan. (Logistiikan maailma, Taloudellinen, ympäristö- ja sosiaalinen vastuu.)

### **3.7.1 Taloudellinen**

Liiketoiminnan kannattavuus, kilpailukyky ja tehokkuus sisältyvät yrityksen taloudelliseen vastuuseen. Taloudellinen suorituskyky on oltava hyvä, jotta yritys voi huolehtia sosiaalisesta ja ympäristövastuustaan. Hyvin hoidettu riskienhallinta lisää taloudellista vakautta. Tärkeää on myös huomata nykyisten toimintamallien taloudelliset riskit tulevaisuudessa. (Logistiikan maailma, Taloudellinen, ympäristö- ja sosiaalinen vastuu.)

### **3.7.2 Sosiaalinen**

Sosiaalisen vastuun perusta on ihmisoikeuksien kunnioittaminen. Pk-yritysten toimintaa ohjaa monin tavoin sosiaalista vastuuta koskeva sääntely. Suuremmille yrityksille on lainsäädännössä pidemmälle meneviä velvoitteita. (Yrittäjät, Yritysvastuu.) Työelämään, henkilöstöön ja yhteiskuntaan liittyvät asiat kuuluvat erityisesti sosiaalisen vastuun piiriin (Logistiikan maailma, Taloudellinen, ympäristö- ja sosiaalinen vastuu).

### **3.7.3 Ekologinen**

Ekologinen eli ympäristövastuullinen toiminta on esimerkiksi vesien, ilman, maaperän suojelua ja luonnonvarojen vastuullista käyttöä. Ympäristönäkökulmia voidaan ottaa huomioon eri tavalla, kuten hankinnoissa painotetaan ekologista kestävyyttä ja elinkaariajattelua. (Mt.)

Ympäristövastuullisessa toiminnassa pyritään minimoimaan organisaation ympäristövaikutuksia. Ympäristövastuulliset valinnat viestivät ulkopuolisille yrityksen arvoista. Kysyntä on ohjautumassa vähäpäästöisten tuotteiden ja palveluiden suuntaan, joten tällaisilla ratkaisuilla on vientipotentiaalia. (Yrittäjät, Yritysvastuu.)

Käyttämällä PESTEL-analyysiä yritys voi luoda kilpailuetua muihin nähden. Sen avulla voidaan tutkia miten yrityksen toimintaan voivat vaikuttaa ympäristössä ja yhteiskunnan eri osa-alueilla tapahtuvat muutokset. (PALMA, PESTEL-analyysi.)

## 4 Energiakatselmukset

### 4.1 Energiakatselmuksia koskeva juridiikka

EU:n energiatehokkuusdirektiivi uusittiin vuonna 2010 (Euroopan parlamentin 2010/31/EU). Direktiivin mukaan unionin alueen kokonaisenergiankulutuksesta 40 prosenttia aiheutuu rakennuksista. Rakennusalalla energiankulutuksen redusointi sekä uusiutuvan energian lähteiden käyttö on tärkeää, jotta unioni olisi omavaraisempi energian suhteen ja kasvihuonekaasupäästöjä pystytään vähentämään. Rakennusala kasvaa jatkuvasti, mikä nostaa vääjäämättä alan energiankulutusta. Direktiivi edellyttää energiatodistuksen käyttöönottoa rakennettaville rakennuksille ja rakennuksen tai sen osan myynnin tai vuokraamisen yhteydessä. (Direktiivi 2010/31/EU.)

Suomessa energiatodistusta on käytetty vuodesta 2008. Energiatodistuksen laatimista edelsi rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, joka laadittiin vuonna 2003. Direktiivi koki uudistuksen vuonna 2010. Tässä uudistuksessa energiatodistuksen käytännön vaikutusta pyrittiin parantamaan laatimalla energiatodistuksia ja niiden käytäntöön liittyviä lisävelvoitteita. Suomi toteutti nämä kansallisesti 1.6.2013 voimaan tulleilla asetuksilla ja energiatodistuksilla. Direktiiviä revisioitiin jälleen vuonna 2018, mutta muutokset olivat merkityksettömiä energiatodistuksen laadinnan kannalta. (Energiatodistusopas, 2018.)

Energiakatselmustoiminnasta säädetään energiatehokkuuslaissa (2014/1429, Energiatehokkuuslaki) ja valtioneuvoston asetuksessa (2015/20, Valtioneuvoston asetus energiakatselmuksista). Energiatehokkuuslain 2 luvussa säädetään erilaisista energiakatselmuksista ja niiden valvonnasta, raportointimallien vaatimuksista ja vähimmäisvaatimuksista, sekä missä tapauksessa yrityksen on pakko tehdä energiakatselmus tai miten pakollisesta energiakatselmuksesta voi vapautua. Valtioneuvoston asetuksessa säädetään energiatehokkuuslaissa tarkoitettuihin suurten yritysten pakollisiin energiakatselmuksiin sisällytettävistä kohdekatselmuksista sekä yrityksen energiakatselmuksen vastuuhenkilön pätevyysvaatimuksista ja koulutuksesta. (Energiatehokkuuslaki, 2014/1429; Valtioneuvoston asetus energiakatselmuksista, 2015/20.)

## 4.2 Energiakatselmusmallit

Energiakatselmusmalleja on laadittu energia-, palvelu- ja teollisuusalan katselmointiin. Erilaisille kohteille on kehitetty räätälöityjä energiakatselmusmalleja. Kohteilla on eroa energiankäytössä ja elinkaareissa. Katselmusmallit räätälöidään kohteen energiankäytön mukaan. Malleja ovat pieniin rakennuksiin soveltuva Energiakatsastus ja paljon energiaa kuluttaviin kohteisiin Energia-analyysi. Käyttöönottokatselmus ja Seurantakatselmus ovat elinkaaren eri vaiheeseen sopivia malleja. (Motiva, 2023.)

Palvelurakennuksissa ja teollisuuskohteissa käytettäviä katselmusmalleja ohjataan tietyin ehdoin. Palvelurakennuksissa rakennustilavuuden ja teknisten järjestelmien vaativuuden mukaan. Teollisuuskohteessa arvonlisäverottomien vuosikustannuksia koskien energiaa ja vettä sekä tuotannon energiankäytön luonteen mukaan. (Mt. 2023.)

Rakennustilavuus m <sup>3</sup>	Kiinteistön energiakatsastus	Kiinteistön energiakatselmus (luokka 1 ja luokka 2)
< 5 000	X	
5 000–10 000	X	X
> 10 000		X

Kuvio 7. Palvelurakennusten katselmusmalleja ohjaavat ehdot (mt. 2023).

Energian ja veden arvonlisäveroton vuosikustannus EUR/a	Kiinteistön energia-katsastus	Teollisuuden 2-vaiheinen energia-katselmus	Teollisuuden 2-vaiheinen energia-analyysi	Teollisuuden energia-katselmus	Teollisuuden energia-analyysi	Prosessi-teollisuuden energia-analyysi
< 15 000	X					
15 000–55 000	X	X		X		
55 000–1 400 000		X	X	X	X	
1 400 000–3 000 000					X	
> 3 000 000					X	X

Kuvio 8. Teollisuuskohteiden katselmusmalleja ohjaavat ehdot (mt. 2023).

Yhteistä katselmusmalleille (Motivan) on kokonaisvaltainen energian ja veden käytön tarkastelu. Tarkasteluiden perusteella tuodaan esiin kannattavat säästötoimenpiteet. Yhteisen piirteen tekee myös se, että katselmusmallit on kehitetty katselmustyöstä saatujen kokemusten perusteella. (Mt., 2023.) Tässä opinnäytetyössä teollisuuskohteiden katselmusmallit on rajattu ulkopuolisiksi.

#### 4.2.1 Kiinteistön energiakatsastukset

Energiakatsastukset koskevat pieniä palvelurakennuksia. Kenttätyö ja tulostus keskittyvät kohteen säästömahdollisuuksien raportointiin. Kohteina voivat olla esim. huoltoasema, päiväkotia, kyläkoulu ja varastohalli. (Hietaniemi, J. Husu, T. Koski, P. Suomi, U & Mustasilta, H. 2015a, 10.) Katsastuksen tavoitteena on tarkastella energian ja veden käyttöä kokonaisuudessaan, esittää säästötoimenpide-ehdotus sekä tarkastella onko mahdollista hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. (Hietaniemi, J. Husu, T. Koski, P. Suomi, U. Erkiö, E. & Ahonen, M. 2015, 9).

Energiakatsastustyyppistä mallia sovelletaan energia- ja vesikustannuksiltaan maltillisissa kohteissa edellä mainittujen taulukkojen avulla. Tällä hetkellä ohjeistetaan käyttämään energiakatsastusta, jos kustannukset ovat alle 15 000 €/a tai 15 000–35 000 €/a. Ohje voi muuttua jatkossa.

Energiakatsastusten tekijöinä on oltava kaksi vastuuhenkilö, jotka Motiva on hyväksynyt. Toinen heistä on LVI-tekniikan ja toinen sähkötekniikan asiantuntija. Katsastusta ei normaalisti jaeta useammalle tekijälle, koska se lisää työn raskautta ja työaika. Katsastus sisältää erilaisia työvaiheita (ks. taulukko 3), kuten katsastuksen käynnistys, aloituspalaveri ja kootaan lähtötiedot, kenttätyö ja siihen liittyvät mittaukset, mahdollisten säästöjen analysointi ja niiden raportointi sekä esitellään ja luovutetaan tulokset. (Mts. 2015, 10.)

Taulukko 5. Kiinteistön energiakatsastuksen sisältö (mts. 12–13).

Energiakatsastuksen raportin sisältöä	Kohdan sisältö
LVI-järjestelmät	Sisälämpötila, ulkolämpötila, vesikalusteiden virtaamat, IV-koneiden LTO-hyötysuhteet ja IV-koneiden sisäänpuhalluslämpötilat, kattilalaitoksen palamis-hyötysuhde ja muut täydentävät mittaukset
Sähköjärjestelmät	Valaistutasot eri tiloissa, sähkön kuormituksen vaihtelu ja kulutuksen ajoittuminen sekä muut täydentävät sähkökulutukseen liittyvät mittaukset (tuntikulutus-tiedot ym.)
Muut järjestelmät	Merkittävästi energiankulutukseen vaikuttavien järjestelmien tiedot (paineilma-, jäähdytys- ja teolliseen tuotantoon liittyvät järjestelmät)
Muut kerättävät tiedot	Lähtötiedot kohteen kulutuksista, tilojen käyttöajat, järjestelmien ja laitteiden säätö- ja ohjaustavat sekä käynti- ja käyttöajat, ilmanvaihtokoneen suunnitellut ja tarvittaessa todelliset ilmavirrat, sähkölaitteiden nimellistehot, vettä kuluttavien laitteiden nimellisvirrat, rakenteiden energiankäytön kannalta oleelliset tiedot (määrä, tiiveys, lämmöneristys, ikkunat, ovat, ulkokuori ym.)

#### 4.2.2 Kiinteistön energiakatselmus

Energiakatselmuksessa ovat tavanomaisella tai vaativalla talotekniikalla varustettu palvelusektorin rakennuksen katselmus, jossa käydään läpi kohteen LVIS-järjestelmien ja rakenteiden energiansäästömahdollisuudet. Luokan 1 kohteita ovat esimerkiksi toimisto- ja liikerakennukset, koulut sekä hotellit, ja luokan 2 vaativia esimerkkikohteita ovat sairaalat, uimahallit, suuret liikekeskukset ja kylpylät. (Hietaniemi ym. 2015a, 10.)

Energiakatselmuksessa selvitetään energiankäyttöön liittyvien tietojen ja kiinteistön perusteellisen läpikäynnin avulla energian ylimääräinen kulutus ja kohteelle parhaat energiansäästötoimenpiteet. Energiakatselmusraportissa käydään läpi kohteen nykytilanne liittyen energian ja veden käyttöön,

LVIS-järjestelmien käyttö ja toiminta sekä kerrotaan säästötoimenpiteet perusteluineen, säästöineen ja takaisinmaksuaikoineen (ks. taulukko 4). (Motiva, 2023.)

Energiakatselmusta sovelletaan palvelualoilla rakennustilavuuden mukaan. Energiakatselmusta voidaan käyttää 5000–10 000  $rm^3$  tai yli 10 000  $rm^3$  kohteille. Kiinteistön energiakatselmuksella sovelletaan energia-alalla ja teollisuudessa, kun katselmointi kohdistuu ei-tuotannollisiin rakennuksiin. Katselmukset toteutetaan TEM:n yleisohjeiden mukaan ja niissä noudatetaan katselmusten mallikohtaisia ohjeita. Työhön tarvittava panostus arvioidaan tapauskohtaisesti. (Mt. 2023.)

Taulukko 6. Kiinteistön energiakatselmuksen raportin sisältö (Hietaniemi ym. 2015a, 18–40).

<b>Energiakatselmus raportin sisältöä</b>	<b>Kohdan sisältö</b>
Kohteen tiedot	Kohteen tilavuus, pinta-alat ja niiden jakautuminen sekä käyttötarkoitus, miten rakennuksen käyttötarkoitus ja toiminta vaikuttavat energian ja veden kulutukseen
Energian ja veden hankinta	Lämpöenergia, sähköenergia, vesi
Energian ja veden kulutus	Vuosikulutukset, ominaiskulutukset, kustannukset, tariffit
Kiinteistön käyttö ja ylläpito	Käyttö- ja huolto-organisaation kuvaus, kulutusseuranta, tekniset asiakirjat
Lämmitysjärjestelmät	Lämmöntuotanto, lämmönjakelu, muut lämmitysjärjestelmien toimenpide-ehdotukset
Vesi- ja viemärijärjestelmät	Vesijohtoverkoston painetaso, vesi- ja viemärikalusteiden virtaamat/huuhtelumäärät
Ilmanvaihtojärjestelmät	Tarpeenmukainen ilmanvaihto, säätöjärjestelmät, lämmöntalteenotto (LTO), kostutus, yötuuletus, ilmanvaihtojärjestelmien toimenpide-ehdotukset
Jäähdytysjärjestelmät	Tarpeenmukainen käyttö, lauhdutus ja lauhdelämmön talteenotto, vapaajäähdytys, kylmiöt ja pakkashuoneiden lämpötilat, putkistot- ja säiliöeristykset, kylmätekniisten järjestelmien toimenpide-ehdotukset
Sähköjärjestelmät	Siirto- ja myyntitariffit, valaistus, LVI-laitteet, sähkölämmitykset ja muut sähköjärjestelmät
Muut järjestelmät	Muut järjestelmät ja niihin kohdistuvat toimenpide-ehdotukset
Rakennusautomaatio	Kenttälaitteiden käyttö ja hyödyntäminen, ohjelmointi ja ohjelmisto sekä niihin tehtävät toimenpide-ehdotukset
Rakenteet	Ikkunat, ulko-ovet, ulkovaippa, vuotoilmanvaihto, johtumishäviöt, ehdotetut toimenpiteet

### 4.2.3 Käyttöönottokatselmus

Talotekniikan osalta peruskorjattujen rakennusten ja palvelusektorin uusien rakennusten energia-katselmus, jonka tarkoituksena on varmistaa rakennuksen energiataloudellinen käyttö alkuaikoina ja tavoitteena on redusoida katselmuskohteen energian- ja vedenkulutusta sekä näistä aiheutuvia kuluja ja energiankulutuksesta muodostuvia  $CO_2$  -päästöjä. (Hietaniemi ym. 2015, 10.) Tämä ei korvaa kohteen vastaanottomenettelyä ja käyttöönottokatselmuksen suorittaminen edellyttää, että kohteen vastaanotto on toteutunut asianmukaisesti ja puutteet tai virheet on korjattu. (Hietaniemi ym. 2015a, 9.)

Katselmuksessa analysoidaan käytön kokonaisuus ja kulutusjakaumat sekä katsotaan, että taloudelliset energiatehokkuuteen suunnitellut ratkaisut on huomioitu ja että halutut ratkaisut ovat käytössä suunnittelulla tavalla. Lisäksi tarkastellaan mahdollisia investointeja vaativia taloudellisia tehostamismahdollisuuksia, joita ei ole aikaisemmissa vaiheissa otettu huomioon tai niitä ei ole toteutettu (ks. taulukko 5). Uusiutuvien energiamuotojen käyttömahdollisuuksista raportoidaan TEM:n yleisohjeen mukaan. (Mts. 9.)

Käyttöönottokatselmuksiin on nimettävä kaksi vastuuhenkilöä, joista toisella on oltava Motivan LVI- ja toisella sähköjärjestelmien katselmoijan pätevyys (mts. 11).

Taulukko 7. Kiinteistön käyttöönottokatselmuksen raportin pääkohdat (mts. 11–14).

Käyttöönottokatselmuksen raportin pääkohdat	Kohdan sisältö
Aloituspalaveri	Hankkeen käytännön järjestelyjen tiedotus, sovitaan lähtötietojen kokoamisesta
Lähtötietojen kokoaminen	Luovutusdokumentit, huoltokirja, vastaanotto- ja takuutar-kastusten pöytäkirjat puutelistoineen, energiankulutustie-dot, asiakkaan omat havainnot energiankäytöstä
Kenttätyö ja mittaukset	Ei eroa kiinteistön energiakatselmuksesta. Mittaukset ovat kertamittauksia ja ne suoritetaan luotettavilla ja tarkiste-tuilla mittareilla.
Säästämahdollisuuksien analysointi	Ei eroa kiinteistön energiakatselmuksesta.
Raportointi	Ei eroa kiinteistön energiakatselmuksesta.
Raportin luovutustilaisuus	Käydään raportti läpi ja ehdotetut toimenpiteet, ei eroa kiinteistön energiakatselmuksesta.



#### 4.2.4 Seurantakatselmus

Seurantakatselmuksessa päivitetään energiakatselmus, joka on aiemmin tehty palvelusektorin kohteeseen. Tarkoituksena on tarkastella aikaisemmin tehdyssä energiakatselmuksessa ehdotettujen toimenpiteiden ajankohtainen tilanne, kohteen ajankohtainen energiatalous ja uudet tehostamismahdollisuudet. (Hietaniemi ym. 2015, 11.) Erytystä huomiota on kiinnitettävä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen. Tavoite on redusoida kohteen  $CO_2$  -päästöjä, energian- ja vedenkulutusta sekä niistä aiheutuvia kustannuksia. (Hietaniemi ym. 2015b, 6.)

Seurantakatselmus suositellaan tehtäväksi viimeistään, kun edellisestä katselmuksesta on kulunut 4–5 vuotta. Edellytyksenä on, että katselmoijalla on käytettävissä edellinen katselmus raportti liitteineen. Mikäli kohteen toiminta tai kohde on kokenut merkittäviä muutoksia, suositellaan tehtäväksi jokin muu katselmusmalli. Seurantakatselmuksiin on nimettävä kaksi vastuuhenkilöä, joista toisella on oltava LVI- ja toisella sähköjärjestelmien katselmoijan Motivan myöntämä pätevyys. (Mts. 6–8.)

Seurantakatselmuksen raportti on sisällöltään samankaltainen kuin käyttöönottokatselmus, mutta uutena asiana on seurannasta johtuva vertailu nykytilan ja edellisen katselmusajankohdan välillä.

### 4.3 Energiakatselmuksiin liittyvä ohjeistus ja pätevyysvaatimukset

Energiakatselmustoiminnan ohjeistus on kolmitasoinen. Ylimmällä eli ensimmäisellä tasolla on TEM:n voimassa oleva katselmustoimintaa ohjaavat yleisohjeet, joka määrittelee toiminnan yleiset ja hallinnolliset menettelytavat, katselmustoimintaan saatavat tukien suuruudet ja tuen saatavuuden edellytykset. Toisella tasolla on Motivan mallikohtaiset toteutus- ja raportointiohjeet, joita noudatetaan ottaen huomioon kohteen ominaispiirteet. Kolmannella tasolla on Energiakatselmoijan käsikirja, jossa opastetaan hyvään katselmustapaan ja siinä kerrotaan myös varsinaiseen katselmointityöhön liittyvät tiedot. (Hietaniemi ym. 2015b, 7.)

Käsikirja julkaistaan verkkojulkaisuna Motivan verkkosivuilla ja kokonaisuudessaan päivitettyt sekä voimassa olevat ohjeet löytyvät myös Motivan verkkosivuilta (mts. 7).

Energiatodistuksen voi tehdä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) rekisteriin rekisteröity pätevyity henkilö (oltava voimassa oleva pätevyys). Lisäksi laatijalla tulee olla vaatavuustason mukainen soveltuva tutkinto (tekniikan ala) tai tarpeellinen työkokemus sekä energiatodistuksen laatijakokeella osoitettu pätevyys energiatodistuksen tekemiseen ja perehtyneisyys sitä koskevaan lainsäädäntöön. Pätevyys on voimassa enintään seitsemän vuotta. (Motiva, 2022.)

Energiatodistuksen laatimistehtävälle on kaksi vaatavuutta kuvaavaa tasoa, perustaso ja ylempi taso. Jos energiatodistus tehdään rakennettavalle jäähdytetylle kiinteistölle tai sen osalle tai laskentaan käytetään dynaamista laskentamenetelmää (rakenteiden lämmönvarasominaisuus ajasta riippuvainen), laatimistehtävän vaatavuustaso on ylempi taso. Muuten vaatimustaso on aina perustaso. (Mt. 2022.)

## 5 Kiinteistöjen kuntotutkimukset

### 5.1 Kiinteistön kuntotutkimuksia koskeva juridiikka

Kuntotutkimuksien oppikirjana ja ohjeena toimii Ympäristöopas 2016 (Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus). Rakennusten kuntotutkimuksia koskee kattava lainsäädäntö.

Näitä ovat mm.:

- Rakennusten sekä asuin- ja työtilojen terveydellisistä oloista säädetään maankäyttö—ja rakennuslaissa (132/1999, MRL),
- terveydensuojelulaissa (763/1994, TsL) ja työturvallisuuslaissa (738/2002) sekä lakien nojalla annetuissa asetuksissa ja määräyksissä ja näitä selventävissä alemmissa ohjeissa.

(Ympäristöopas, 2016, 8.)

MRL 166 §:n (rakennuksen kunnossapito) mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Mikäli kunnan rakennuksen kunnossapitoa laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi käskä kiinteistön korjattavaksi. Ennen korjausehdotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä määräyksen, rakennusta koskevan terveellisuuden ja turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi, kiinteistön omistajan esittämään akkreditoidun henkilön laatiman dokumentin rakennuksen sen hetkisestä kunnosta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132, 166§.)

Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 216/2015) kerrotaan, että korjaus- tai muutostyön lähtötietoina käytettäviin rakennuksen kunnosta laadittuihin selvityksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällytettävä asetuksen mukaisia tietoja. Mm. maanrakennuslain 150 c §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisella on tapauskohtaisesti oikeus vaatia riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset. (Ympäristöopas, 2016, 8.)

Asuntojen ja muiden oleskelutilojen terveydellisistä vaatimuksista on säädetty terveydensuojelulain (763/1994) 26 §:ssä ja 27 §:ssä. Näiden mukaan sisäilmaolosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei siitä aiheudu tiloissa oleville terveyshaittoja. Mikäli tiloissa voi aiheutua terveyshaittaa, on toimenpiteisiin ryhdyttävä viipymättä liittyen haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi. (Mts. 8.)

Terveydensuojelulain nojalla annetussa asumisterveysasetuksesta (STMa 545/2015) ja sen soveltamisohjeessa säädetään tarkemmin terveydensuojeluvirnaomaisten käyttäminen ulkopuolisten asiantuntijoiden toiminnasta, tutkimusmenetelmistä, sovellettavista toimenpideraja-arvoista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista. (Mts. 9.)

Terveyshaittapäätelmiä ei tee kuntotutkija. Lopullisen päätöksen terveydensuojelulain mukaisesta terveyshaitan olemassaolosta tekee kunnan terveydensuojeluviranomainen tutkimustulosten ja harkinnan perusteella. (Mts. 9.)

## **5.2 Kuntotutkimusten eteneminen**

Kiinteistöstä on vastuussa sen omistaja. Kuntotutkimuksen tilaajana toimii yleensä kiinteistön edustaja (isännöitsijä, tekninen isännöitsijä tai kiinteistöpäällikkö). Asunto-osakeyhtiössä tilaajana voi olla isännöitsijä (hallituksen valtuuttamana) tai yhtiön hallitus. Työpaikkakiinteistössä työnantaja on vastuussa kiinteistöstä, joten työnantajan edustaja voi olla tutkimuksen tilaajana ja koordinaattorina. Tutkimusten teettämisestä ja käytännön asioiden hoitamisesta on aina sovittava kiinteistönomistajan kanssa. Suuressa kohteessa tilaajalla on oltava nimetty henkilö, joka on ensisijaisesti yhteyshenkilönä vastuulliseen kuntotutkijaan. (Mts. 9.)

Oleellisten lähtötietojen ja tilaajan kuntotutkimuksen tarpeen selvittäminen tutkimusten alkuvaiheessa on erittäin tärkeää tutkimusten kohdentamiseksi ja turhien tutkimusten välttämiseksi. Tutkimuksesta tiedottaminen on joko tilaajan tai vaihtoehtoisesti kuntotutkijan vastuulla. (Mts., 9.)

Tilaaaja nimeää kosteus- ja sisäilmatekniseen, selvityshankkeeseen tai selvitysvaiheeseen riittävän pätevyyden omaavan vastuullisen kuntotutkijan tai asiantuntijan. Kuntotutkijan valitsemistilanteessa tulee huomioida tiettyihin tekijöihin, kuten voimassa oleviin sertifiointeihin tai pätevyksiin, kokemukseen tai referenssiin, malliraportteihin ja toimituskykyyn. (Mts. 10.)

Selvitystyöhön määrätty kuntotutkija osallistuu mahdollisten muiden asiantuntijoiden ja mittaajien hankkimiseen, tutkimusten koordinointiin ja kokoaa yhteen ja analysoi mittaus- ja tutkimustulokset sekä on raportointi vastuussa sisältäen ehdotukset toimenpiteistä. Pienkohteiden käytännön tutkimustyön ja mittaukset hoitaa vastaava tutkija, ja raportoinnin joko yksin tai työparin kanssa. (Mts. 10.)

Suurien kohteiden kuntotutkimus voidaan tilata kahdessa vaiheessa. Tätä suositellaan käytettäväksi moniongelmallisissa kohteissa, koska siellä on voinut olla suuri määrä erilaisia tutkimuksia ennestään. Joissakin kohteissa voidaan tarvita lisätutkimuksia, mikäli kenttätöiden aikana on ilmennyt asioita, jotka tarvitsevat laajempia tutkimusotteita tai normaaleista tutkimusmenetelmistä poikkeavaa näytteenottoa. (Mts. 10.)

Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset esittelee kuntotutkija keskitetysti tilojen käyttäjille tiedotustilaisuudessa. Samalla kiinteistön edustaja ilmoittaa mahdollisista jatkotoimenpiteistä ja aikatauluista. Suotavaa olisi, että tilojen käyttäjät saavat tutustua raporttiin etukäteen, koska tilaisuudessa ei välttämättä ehdi käydä läpi kaikkia kohtia. Tällä tavalla tilaisuudessa voidaan käydä läpi kaikki epäselvät asiat. (Mts. 11.)

### **5.3 Kuntotutkijan pätevyysvaatimukset**

Pätevyysvaatimus on riippuvainen tehtävän luonteesta ja laajuudesta. Pätevyyden hankkimisessa käytännön työkokemus on tärkeää. Työkokemusta kerrytetään osallistumalla kuntotutkimusprojekteihin kokeneen tutkijan kanssa. Kokenut tutkija voi myöhemmin toimia tutkimussuunnitelmien

ja tutkimuselostuksien tarkastajana. Terveysviranomaisten käyttämien ulkopuolisten asiantuntijoiden tutkimustehtäviin on omat vaatimuksensa. (Ympäristöopas, 2016, 14.)

Kosteusvaurioiden korjaussuunnittelijan kosteus- ja sisäilmateknisen selvitystyön tekeminen edellyttää erityisosaamista. Asiantuntijoita koskevat pätevyudet pystytään todentamaan pätevyystestaus- tai henkilösertifiointimenettelyllä. Kehittämishankkeissa koskien kosteus- ja hometalkoita on kerrottu erilaisia kuntotutkimustöitä tekevien koulutus- ja kokemusvaatimuksista sekä tarvittavien osaamiseen liittyvien vaatimusten sisällöstä. Kosteustutkijoiden ei-säädöksiin pohjautuvat (a-luokka) pätevyudet todentavat tällä hetkellä FISE Oy. (Mts. 12.) Lisäksi on paljon muita mittaajia ja asiantuntijoita, joiden pätevyys osoitetaan riippumaton tahon tekemällä arvioinnilla. Näitä ovat mm.:

- LVV kuntotutkijat (lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät)
- IV-mittaajat
- betonirakenteiden ja muurattujen rakenteiden kuntotutkijat
- AHA (asbesti- ja haitta-aineasiantuntijat)
- rakennus lämpökuvaajat
- rakennusten tiiveyden mittaajat
- PKM (rakenteiden kosteudenmittaajat)
- Ympäristönäytteenottajat

(Mts. 13.)

Terveydensuojelulaissa (763/1994) on määritelty viranomaisten käyttämien ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimukset ja tehtävät. Tämän lain nojalla on laadittu asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista. Tämän asetuksen 49 §:n mukaan ulkopuolisen asiantuntijan koulutuksen sisältöön ja osaamisvaatimukseen kuuluu rakennusterveysasiantuntijan ja sisäilma-asiantuntijan opintokokonaisuudet. Peruskoulutuksen vaatimuksena on pykälässä määritelty tietty korkeakoulututkinto. Rakennusterveysasiantuntijan pätevyteen vaaditaan lisäksi vähintään 3 vuotta työkokemusta rakennusten kuntoon ja terveyshaittoihin liittyvistä tutkimustehtävistä. Ko. pätevyysvaatimukset soveltuvat myös kuntotutkimuksissa, joissa ei ole viranomaistahoa mukana. (STMa 545/2015.)

## **5.4 Kuntoarvio, kuntotutkimus ja korjaussuunnitelma**

### **5.4.1 Kuntoarvio**

Kuntoarviolla tarkoitetaan menettelyä, jossa selvitetään rakenteiden kunto rikkomattomin ja pääosin aistinvaraisin menetelmin. Tarkoituksena on selvittää kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunto aistien varaisesti, sekä arvioida kiinteistön korjaustarve ja laatia pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma. Lisäksi sisäolosuhteita ja energiataloutta tarkastellaan kuntoarviossa. Kuntoarviota on tarkasteltava viiden vuoden välein. (Ympäristöopas, 2016, 16.)

### **5.4.2 Kuntotutkimus**

Kuntotutkimus tehdään kohteen todellisen kunnon, korjaustarpeiden ja -menetelmien mukaan. Kuntotutkimuksessa on tyypillistä tehdä rakenteisiin kajoavia tutkimuksia. Sisäilmateknisissä kuntotutkimuksissa tutkitaan kosteudesta vaurioituneet tai epäillyt rakenteet sekä muut sisäilman laatuun vaikuttavat rakenteet ja talotekniset järjestelmät. Myös irtaimisto otetaan sisäilmaongelmien selvityksessä huomioon. (Mts. 16–17.)

Kuntotutkimuksen laajuus ja sisältö vaihtelevat riippuen lähtötilanteesta. Tutkimukset voidaan kohdentaa tiettyihin rakenteisiin tai kiinteistön alueisiin, kuten esim. kosteudelle altistunut rakenne. Mikäli ongelman aiheuttaja tiedetään suurella varmuudella ja voidaan luotettavasti todeta kohdekäynnillä, voidaan korjaustoimenpiteet aloittaa ilman ylimääräisiä mittauksia tai tutkimuksia. Kuntotutkimukset saattavat myös vaatia laajoja tutkimuksia ennen kuin mahdollinen haittatekijä löydetään. Kuntotutkimus toimii korjaussuunnittelun pohjana ja kuntotutkimusten tulokset kirjataan osaksi rakennuksen huoltokirjaa, joka on tärkeä kiinteistön elinkaaren hallinnan työkalu. (Mts. 17–18.)

### **5.4.3 Korjaussuunnitelma**

Tutkimusselostuksen perusteella laaditaan erilliset yksityiskohtaiset korjaussuunnitelmat, joissa kuvataan uusittavat, korjattavat ja purettavat rakenteet, mahdolliset muutokset rakenteiden toteutuksessa sekä korjausmenetelmät ja materiaalit. Korjaustapaehdotuksissa annetaan muutamia vaihtoehtoisia korjaustapoja ja esitetään lyhyesti edut ja riskit. Korjaussuunnitelmavaiheessa on

huomioitava Maanrakennuslain 125 §:n edellyttämät rakennusluvat korjaus- ja muutostöissä, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Korjausten tarkoituksena on tehdä rakennuksesta terveellinen ja teknisesti toimiva. (Mts. 18.)

Laajoissa ja monimuotoisissa rakennus- ja korjaushistoriallisissa kohteissa saattaa tulla projektin edetessä yllätyksiä vastaan ja tilanteita, jotka vaativat lisätutkimuksia ja siten korjaussuunnitelman täydentämistä ja muuttamista. Muutoksiin on hyvä varautua jo alussa riittävän joustavalla aikataululla ja budjetilla. (Mts. 19.)

## **6 Tulokset**

### **6.1 Liiketoimintasuunnitelma**

Liiketoimintasuunnitelmaa (Liite 1) tehdessä yrittäjäkollegat päättivät luopua alkuperäisestä suunnitelmasta. Sen mukaan yrittäjät olisivat perustaneet päätoimisen yrityksen lisäksi omat yritykset energiakatselmustoiminnalle ja kuntotutkimustoiminnalle, jotka olisivat tuottaneet palveluita yrittäjien perustamalle yhteiselle yritykselle. Tämä malli olisi monimutkaistanut liiketoimintaa ja tämän syyn takia yrittäjät aikovat perustaa yhden yhteisen yrityksen.

Liiketoimintasuunnitelmassa ei ole aikataulua siitä, milloin yritys pyrkii aloittamaan yritystoiminnan. Yritystoiminta pyritään aloittamaan aikaisintaan syksyllä 2024 ja viimeistään tammikuussa 2025. Yrittäjäkollegat tekivät arvion, jonka mukaan perustettavaan yritykseen liittyvät valmistelut olisi tällä aikataululla tehty huolellisesti valmiiksi.

Yrityksen yhtiömuodoksi valittiin osakeyhtiö, koska yritys pyrkii kasvamaan, rahoitusta tullaan hakemaan ja osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka mahdollistaa sopimusten tekemisen yhtiön nimissä. Yhtiön omistussuhde jaetaan tasan puoliksi.

Yrityksen tarjottavat palvelut ovat yritystoiminnan alussa kiinteistöjen energiakatselmuksia, kuntotutkimuksia ja energiatodistuksen laadintaa. Yritys pyrkii jatkossa kehittämään palveluita kattavammaksi, kuten projektinhallintaan tai suunnitteluun. Myös yhteistyökumppanuuksia hyödyntämällä yritys kykenee tarjoamaan palveluita laajemmin.

SWOT-analyysi auttoi havaitsemaan yrittäjäkollegoiden vahvuudet ja puutteet. Heikkoudet pyritään poistamaan ja riskit minimoimaan. SWOT-analyysin mukaan yrittäjäkollegoilla on enemmän vahvuuksia ja mahdollisuuksia kuin heikkouksia ja uhkia. SWOT-analyysi auttoi havaitsemaan ulkopuolisin silmin tulevan yrityksen asioita, ja yrittäjät pystyvät paremmin kohdentamaan voimavaroja.

Palvelut, joita yritys tarjoaa, ovat laskettu markkinapohjaisella hinnoittelulla. Hinnoittelu ei ole absoluuttinen. Tuleva yritys pyrkii hyödyntämään palveluiden differentiaa ja hinnoittelua kilpailuedun saavuttamiseksi. Ensimmäisenä vuotena yritys tavoittelee 30 000 € liiketuloa (ALV 0 %).

Yrityksen tärkeimmät asiakkaat ovat kiinteistöalan yrityksiä (isännöitsijät), julkinen sektori ja yritykset, jotka omistavat kiinteistön. Yritys ei tuota yritystoiminnan alussa palveluita teollisuuteen. Yksittäiset kuluttajat voivat hyödyntää yrityksen palveluita. Yrityksen tavoitteena on luoda pitkäaikaisia asiakassuhteita.

Energiakatselmustoiminnassa kilpailijoita oli kolme isoa ja muut olivat pienempiä. Kuntotutkimuspuolella löytyi myös kolme isompaa yritystä ja lisäksi muutamia pienempiä insinööritoimistoja. Kilpailevat yritykset luokiteltiin liikevaihdon ja henkilöstön määrän perusteella. Isoimmat yritykset tarjoavat laajasti erilaisia palveluita, eikä perustettava yritys kykene kilpailemaan isojen yritysten palvelujentarjonnan suhteen. Tuleva yritys pyrkii kilpailemaan vain tietyistä palveluista, joka on osa yrityksen strategiaa.

Yrityksen tavoittelemilla markkinoilla on valtavasti erilaisia kiinteistöjä, jotka antavat lupaavat lähtökohdat yritystoiminnan aloittamiselle, koska yrityksen palvelut kohdistuvat erilaisiin kiinteistöihin. Kiinteistöjä rakennetaan, korjataan ja tutkitaan jatkuvasti, joten yrityksen tarjoamille palveluille on jatkuvasti kysyntää.

Yritystoiminnan alussa on tarkoitus markkinoida palveluita digitaalisesti ja printtimarkkinointina ja hyödyntämällä puskaradiota sekä verkostoitumista kasvotusten. Yrittäjäkollegat hyödyntävät lähipiirin osaamista markkinoinnin kehittämiseen. Markkinointistrategiaa tarkastellaan ja kehitetään joka vuosi.



Yritys asetti liiketoiminnalle viiden vuoden aikaikkunan, jonka aikana pyritään saavuttamaan tavoitteita. Tuleva yritys pyrkii joka vuosi kasvattamaan liiketulosta puolentoistakertaiseksi verrattuna edelliskauden tulokseen. Yrityksen osaamista kehitetään jatkuvasti. Ajatuksena on ollut kehittää osaamista projektin hallintaan, työjohtoon ja mahdollisesti suunnitteluun. Tavoitteena on myös, että:

- kahden vuoden jälkeen molemmat yrittäjät työskentelevät täyspäiväisesti yrityksen nimissä
- yritys on vakavarainen ja tarvittavat koulutukset on käyty
- yritystoiminta on valmis laajenemaan viiden vuoden jälkeen
- yritys on myyntikelpoinen viiden vuoden jälkeen

Yritystoiminnan riskit ovat minimaaliset. Yritys pystyy aloittamaan yritystoiminnan ilman merkittävää pääomaa, koska työt voidaan tehdä täysin etänä, omilla tietokoneilla ja työvälineet voidaan vuokrata. Vakuutukset hoidetaan alan normien mukaisesti ja ne kattavat osan riskeistä. Suurin riski on, jos toinen tai molemmat yrittäjistä sairastuvat. Riskien varalle tehdään tarkat suunnitelmat ja riskejä kartoitetaan joka vuosi.

Yritys tavoittelee alkupääomaksi 30 000 €. Yritys hakee yritysrahoitusta ELY-keskukselta. Muita mahdollisia rahoittajia on esimerkiksi FINNVERA. Lisäksi yrittäjät sijoittavat yhteistä pääomaa yritykseen. Yrittäjät kuuluvat YEL:n piiriin ja yritys tekee ilmoitukset kaupparekisteriin, ennakkoperintärekisteriin ja ALV-rekisteriin.

Yritys ulkoistaa kirjanpidon ja laskutuksen yritystoiminnan alusta alkaen. Yrityksen kirjanpitoa hallinnoidaan Tilijaska:n palveluilla. Yrityksen laskutus ja projektinhallinta palvelut Valueframe:n palveluilla.

Liiketoimintasuunnitelman viimeisessä osiossa on laskelmat osio. Yrittäjäkollegat laskivat rahoitus-suunnitelman, tulossuunnitelman ja lainasuunnitelman. Rahoituslaskelman mukaan yritys pyrkii kattamaan rahoituksella 11565,81 € (ALV 0 %), jonka arvonlisäverollinen summa on (16372,54 € ALV 24 %). Tämä on ihanteellinen lähtötilanne, joka kattaa kaikki tarvittavat työskentelyvälineet ja kerryttää sopivan pääoman kattamaan juoksevia kuluja. Kiinteitä kuluja olisi vain puhelinliittymät, taloushallinto, projektinhallinta, vakuutukset ja palkat. Laskelmat osioon on laskettu tulossuunnitelma, jonka mukaan tunnusluvut olisivat taulukon kahdeksan mukaiset.

Taulukko 8. Yrityksen tavoitellut tunnusluvut tulossuunnitelman mukaan.

	Tunnusluvut 0-4 v			
Myyntikate	81%	92%	93%	95%
Vakavaraisuus	56%	137%	386%	Hyvä
Maksuvalmius/Quick ratio	0,53	1,75	3,73	8,01
Käyttökate=kannattavuus	66,4	77,9	79,9	81,8
Liiketulos	63,8	76,9	79,5	81,5

Hyvä myyntikate 55-60 %  
Hyvä > 50 %  
Tyydyttävä < 1 - 1,5 > Hyvä  
Hyvä >10 %  
Hyvä > 10 %

## 6.2 Markkinaselvitys

Markkinaselvityksen avulla (Liite 2) pystyttiin luomaan hyvä yleiskuva markkinoista, jossa aloittava yritys aloittaa toiminnan. Markkinaselvityksen avulla yrittäjäkollegat pystyivät havaitsemaan markkinoiden nykytilannetta ja tulevaisuutta. Lisäksi pystyttiin havaitsemaa, että kysyntä ja tarjonta on markkinoilla tasapainossa eikä aloittavan yrityksen tarjoamille palveluille pystytty muodostamaan uhkakuvia.

Asiakkaiden tarpeet ovat palvelupohjaisia ja ne perustuvat yritysten tarjoamiin palveluihin kiinteistöjen energiakatselmuksissa ja kuntotutkimuksissa. Palveluntarjoaja valitaan hinnan, laadun ja saatavuuden perusteella. Yrityksestä pyritään rakentamaan asiakaspalveluhenkinen, joustava ja laadukas palveluntarjoaja. Identiteetti suunnitellaan asiakaslähtöiseksi ja vastuulliseksi.

Alustavan arvion mukaan markkinat ovat noin 500 miljoonaa euroa koko Suomessa. Markkinat, jossa yritys aloittaa toiminnan, ovat sopivan kilpaillut ja perustettavalla yrityksellä on mahdollisuudet kilpailla halutusta markkinaosuudesta. Markkinaosuus pyritään saavuttamaan yrittäjäkollegoiden suunnittelemissa kilpailueduilla.

Yrityksen kilpailijat jaoteltiin liikevaihdon ja henkilöstön suuruuden mukaan, joiden sekaan mahtui suuryrityksiä ja pienyrityksiä. Kilpailijoista tehtiin analyysit, joiden perusteella yrittäjäkollegat pystyivät tutustumaan kilpailijoiden tarjoamiin palveluihin, hintoihin ja yritysten arvoihin. Analyysin avulla pyritään erottautumaan kilpailijoista.

Yrityksen asiakkaat jaoteltiin ryhmiin eli ne segmentoitiin. Tämän avulla yritys pystyy kohdentaa markkinointia. Asiakassegmentoinnin perusteella yritys kohdentaa markkinoinnin pääasiassa:

1. isännöitsijöihin,
2. yrityksiin, joilla on kiinteistöt (ei harjoiteta teollista toimintaa) ja

### 3. julkinen sektori.

Perustettava yritys pyrkii saavuttamaan kilpailuetua edellä mainituissa asiakasryhmissä. Asiakkaiden ostopäätöksiin vaikuttaa hinta ja palvelun laatu.

Yrittäjäkollegat suunnittelivat kahdeksan liiketoimintastrategiaa, jonka avulla tulevalle yritykselle pystyttiin määrittelemään suuntaviivat, merkitykselliset tavoitteet, toimet yrityksen kasvulle ja liiketoiminnan kannattavuudelle. Liiketoimintastrategioiksi muodostui:

1. kustannusstrategia
2. hinnoittelustrategia
3. differointistrategia
4. segmentointistrategia
5. kumppanuusstrategia
6. asiakassuuntainen markkinointistrategia
7. tuotekehitysstrategia
8. PESTEL-analyysin hyödyntäminen

Yrittäjäkollegat suunnittelivat yritykselle kahdeksan erilaista tavoitetta, joiden aikatavoitteet asetettiin viiden ja kymmenen vuoden väliin. Tavoitteet ovat toisistaan riippuvaisia, joten niitä on seurattava ja tarkasteltava vähintään kaksi kertaa vuodessa.

Markkinaselvityksessä käsiteltiin jonkin verran myös liiketoimintasuunnitelmassa esiin tulevia asioita. Näitä olivat muun muassa:

- kohderyhmän tuntemus
- tarjoama
- differointi
- laatu
- hinnoittelu
- saatavuus
- tuotteet
- riskit
- lainsäädäntö
- kysyntä ja tarjonta
- markkinointikanavien suunnittelu
- kilpailija-analyysi
- SWOT-analyysi
- markkinoiden arviointi

## 6.3 Yrittäjien ajatuksia tulevaisuuden näkymistä

### 6.3.1 Energiasektori

Energiasektori on siirtymäkaudella, jota kutsutaan energiamurrokseksi. Se tarkoittaa valtavaa muutosta, jonka aikana suuri osa nykyisistä energiajärjestelmistä uusitaan. Yhteiskunnan suurimmat päästöt tuottavat fossiiliset polttoaineet, joita energiasektori käyttää. Suomen hallitusohjelmaan hyväksyttiin tavoite vuonna 2019, jonka mukaan Suomi pyrkii saavuttamaan hiilineutraaliuden vuonna 2035.

EU:n energiayhteisösääntely (astui voimaan 2018) ja kansalliset sääntelymuutokset luovat yhdessä perustan, jonka avulla kansalaisten energiantuottajaroolia voidaan vahvistaa taloyhtiöiden avulla. Kiinteistöjen energiaratkaisuilla on olennainen merkitys kestävään tulevaisuuteen, kun siirrymme kohti sähköisempää tulevaisuutta. Kiinteistötekniikan modernisoinnilla voidaan vähentää fossiilisten polttoaineiden riippuvuutta hyödyntämällä nykyaikaisia energiajärjestelmiä ja uusiutuvia energialähteitä.

Keskitetystä energiantuotannosta ollaan siirtymässä hajautettuun energiantuotantoon. Tämä tarkoittaa sitä, että isojen tuotantolaitosten sijaan energia tuotetaan useassa pienessä tuotantoyksikössä. Kiinteistöissä tulee esiintymään erilaisia hybridiratkaisuja, jossa energiantuotanto perustuu uusiutuvaan energialähteeseen, tai jossakin perinteisessä energiajärjestelmässä on lisänä uusiutuvaa energialähdettä hyödyntävä järjestelmä.

EU:n jäsenmailta vaaditaan yhteisöenergiasääntelyn mukaan muutoksia, joilla halutaan purkaa energian hajautetun tuotannon estot. Teknologian kehitys on tuonut nykyaikaiset energiaratkaisut kannattavaksi taloyhtiöille. Sanna Marinin johtaman hallituksen aikaansaama energia-avustus taloyhtiöille, joka koskee energiatehokkuuden parantamista, on varmasti vaikuttanut alan markkinoihin positiivisesti. Tulevaisuudessa taloyhtiöt ovat suuremmassa roolissa energiajärjestelmässä ja näiden yhteisöillä on paljon mahdollisuuksia energiatoimijoina.

Energiasektorin siirtymäkausi on luonut valtaiset markkinat, myös energiakatselmustoiminnassa. Uskon että markkinoiden tulevaisuus on kasvava ja uusia toimijoita tarvitaan vastaamaan kysyn-

tää. Energiasektori on tällä hetkellä voimakkaasti kehittyvä, joten katselmustoiminnan lisäksi avautuu muitakin mahdollisuuksia, mikäli sitä yritystoiminnalta haluaa. Yritystoiminta on mahdollista laajentaa myös ulkomaille. Jotta markkinoilla pärjää, energiasektorilla on oltava aallon harjalla teknologian ja sääntelyn suhteen. Energiasektorilla toimijan on myös pystyttävä näkemään lähitulevaisuuden muutoksia. Energiaturros on käynnissä kovaa vauhtia ja mielestäni energia-alan tulevaisuus näyttää valoisammalta kuin koskaan aiemmin.

Ilmastonmuutos on vakava asia, joka puhuttaa ja koskettaa jokaista ihmistä. Päästöjä pyritään minimoimaan ja niiden vaatimukset muuttuvat alati tiukemmaksi. Nykyajan trendinä on kestävämpi tulevaisuus ja sitä tuetaan valtavasti. Energiakatselmusten tarkoituksena on pyrkiä vaikuttamaan energiankäyttöön ja sitä kautta kestävään tulevaisuuteen. Näiden seikkojen perusteella koen, että energiakatselmusten ja muiden energiaratkaisujen parissa yrittäjyys on nyt kannattavaa, ja tulevaisuudessa vielä kannattavampaa. Mitä nopeammin turroksen kelkkaan hyppää, sitä paremmat mahdollisuudet ovat menestyä yrittäjänä ja vaikuttaa omalla toiminnalla ihmisten tulevaisuuteen.

### **6.3.2 Kuntotutkimukset**

Mielestäni kuntotutkimusten tulevaisuuden näkymät ovat lupaavat, vaikkakin tällä hetkellä rakennusala on vaikeuksissa. Erityisesti uudisrakentaminen on vaikeuksissa ja uudishankkeiden sektorilla ei tilauksia juurikaan ole. Tästä syystä näen juuri kuntotutkimuksen näkymät hyvinä. Jos uusia rakennuksia ei rakenneta, korjausrakentamiseen mielenkiinto kasvaa. Ja korjausrakentamisessa kuntotutkimukset ovat isossa roolissa. Kaikki isommat korjaushankkeet vaativat kuntotutkimuksia ennen kuin lähdetään korjaamaan, jotta tiedetään rakennuksen todellinen kunto ja tarkat rakenteet. Myös pienemmissä korjaushankkeissa kuntotutkimukset ovat tärkeitä, koska rakenteista ei ole aina tarkempia tietoja ja tällä säästetään aikaa ja rahaa, kun yllätyksiä ei korjausvaiheessa tule. Suomessa on myös paljon vanhaa rakennuskantaa ja myös sitä kautta paljon suojeltuja rakennuksia, joita ei saa purkaa. Tämä luo pitkäaikaisia mahdollisuuksia kuntotutkimusalalle. (Yrittäjäkollega, 2023.)

Ympäristö ja kestävyys ovat nykypäivänä tärkeitä asioita. Halutaan käyttää vanhoja materiaaleja hyväksi ja tehdä rakentaminen ympäristöystävälliseksi. Tämä liittyy yhteiskunnan kasvavaan kiinnostukseen kestävyttä kohtaan. Lisäksi ympäristösääntely, terveystvaatimukset ja kestävä rakentaminen

tamisen painopisteet vaikuttavat kuntotutkimuksiin. Esimerkiksi tiukentuneet energiatehokkuusvaatimukset lisäävät tarvetta kuntotutkimuksille. Täten kiinteistöihin kohdistuvat energiaratkaisut ja kuntotutkimukset kulkevat osittain käsikädessä. (Yrittäjäkollega, 2023.)

Yhteenvetona taloudelliset näkymät kuntotutkimusalalla ovat monimutkaisia ja voivat vaihdella alueittain sekä eri markkinasegmenteissä. Yleisesti ottaen kuntotutkimusala voi kuitenkin tarjota mahdollisuuksia erityisesti silloin, kun korjausrakentaminen ja ylläpito ovat kysyntää lisääviä tekijöitä. Lisäksi ympäristöystävällisten ja kestävien rakentamiskäytäntöjen kasvava painotus voi tuoda uusia mahdollisuuksia alalle. (Yrittäjäkollega, 2023.)

## 7 Yhteenveto ja pohdinta

### 7.1 Yhteenveto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää aloittavan yrittäjän mahdollisuudet kiinteistöjen energiakatselmusten ja kuntotutkimusten parissa. Tarkoitus oli löytää seuraaviin tutkimuskysymyksiin vastaukset, joita tuleva yritys hyödyntää:

- 1. Millaiset mahdollisuudet ovat aloittavalla yrittäjällä kiinteistöjen energiaratkaisujen ja kuntotutkimusten parissa?**
- 2. Miten on kannattavaa aloittaa yritystoiminta kiinteistöjen energiaratkaisujen ja -kuntotutkimusten parissa?**
- 3. Mitä on otettava huomioon aloittaessaan yritystoiminnan kiinteistöjen energiaratkaisujen ja -kuntotutkimusten parissa?**

Aloittavan yrittäjän mahdollisuudet menestyä kiinteistöjen energiaratkaisujen ja kuntotutkimusten parissa on riippuvainen monesta seikasta. Menestymisen mahdollisuuksiin vaikuttavat mm.

- yrittäjän henkilökohtaiset valmiudet ja motivaatio,
- verkostot, koulutustausta,
- työkokemus,
- taloudellinen tilanne,
- politiikka,
- markkinoiden arvo ja alan kilpailu.

Lisäksi yrittäjien on omaksuttava taloushallintoa, sisäistettävä yritysmuodon valinnan välillinen ja välitön vaikutus yritystoimintaan ja selvitettävä alan lainsäädäntö. Menestymisen reseptin kirjoittavat yrittäjät itse.

Yrityksellä on hyvät mahdollisuudet menestyä kiinteistöjen energiaratkaisujen ja kuntotutkimusten parissa. Mahdollisuudet ovat yrittäjien ja heidän tuttavien omia arvioita, joten todellisuus tiedetään vasta, kun yritystoiminta alkaa. Riskejä on, mutta ne ovat niin pienet, etteivät ne vaikuta siihen, että aloitetaanko yritystoiminta. Tarkat strategiset suunnitelmat ja niiden noudattaminen ovat tärkeitä. Rahoituksen saaminen olisi hieno asia, mutta ilman rahoitustakin yritystoiminta on mahdollista käynnistää. Yritystoiminnan kulmakivi on vaalia yhteistyöverkostoa ja sen kehittämistä. Jos yhteistyöverkostoa ei pystytä luomaan, yrityksen toiminnan jatkuvuus on vaarassa. Tätä ei kuitenkaan nähdä todennäköisenä, koska toimiala on pelkästään yhtä yhteistyöverkostoa, joten yhteistyömahdollisuuksia ei voi sivuttaa.

Yrityksellä on mahdollisuudet toimia niin tavoitellulla markkina-alueella, niin kuin muuallakin päin Suomea. Kansainväliset markkinat ovat melko kaukainen ajatus ja se vaatisi todella isoa kasvua ja mahdollisesti pörssiin listautumista. Yritys voidaan myydä, kun omistajat näkevät sen ajankoh- taiseksi, tai toimintaa voidaan jatkaa ja laajentaa. Tärkeää on pyrkiä vahvaan kasvuun.

Yritystoiminta on kannattavaa aloittaa osakeyhtiönä. Osakeyhtiömuotoinen yritysmuoto mahdollistaa laajenemisen, osakepääoman pysyvyyden ja henkilökohtaisen vastuun rajaamiseen. Kulut ovat tärkeää minimoida (yrityksellä kulut lähes täysin kiinteitä kuluja). Kulujen minimointi kasvattaa yrityksen pääomaa suotuisasti. Yrityksen ei kannata tehdä isoja investointeja yritystoiminnan alussa, ellei ole pakko. Rahoituslaskelma antaa hyvän pohjan rahoitusneuvotteluihin ja on tärkeää, että rahoituksen antaja huomaa alkuinvestointien olevan melko pienet. Tuloslaskelma on laskettava realistisesti, koska se luo uskoa yrityksen menestymiseen ja luo motivaatiota yrittäjille. Yrityksen kannattaa luoda oma brändi-imago, joka luo asiakkaille arvoa ja luottamusta. Hyödyksi kannattaa käyttää toimialan ympäristöystävällisiin ja kestävän kehityksen teemoihin liittyviä asioita. Erityisen tärkeää on myös noudattaa omia arvoja, jotka ilmenevät yrityksen kautta. Markkinointiin pitää panostaa ja jalkautuminen erilaisiin toimialan tapahtumiin on erittäin suotuisaa.

Ennen yritystoiminnan aloittamista, jotka on huomioitu ja käsitelty yrityksen liiketoimintasuunnitelmassa, on huomioitava ja tiedettävä mm.:

- alan lainsäädäntö ja velvoitteet,
- politiikan vaikutus alaan,
- yritysmuodot,
- koulutus- ja pätevyysvaatimukset,
- omat valmiudet yrittäjäksi,
- riittävä työkokemus,
- riskinsietokyky,
- markkinoiden nykyhetki ja tulevaisuus,
- asiakkaat, verotus ja rahoitus,
- taloushallinto ja työttömyysturva ja
- vakuutukset. Näitä asioita käsitellään liiketoimintasuunnitelmassa ja ne on huomioitu.

## 7.2 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää aloittavan yrittäjän mahdollisuudet kiinteistöjen energiakatselmusten ja kuntotutkimusten parissa, mitä on otettava huomioon aloittavana yrittäjänä kiinteistöjen energiakatselmusten ja kuntotutkimusten parissa sekä miten on kannattavaa aloittaa yritystoiminta em. toimialalla. Tavoitteet saavutettiin ja tuloksena saatiin valmis liiketoimintasuunnitelma, jota tulevat yrittäjät hyödyntävät.

Opinnäytetyö tarjosi minulle mahdollisuuden kehittyä ammatillisesti. Työn parissa pääsin harjoittamaan kykyäni ottaa suuri kokonaisuus haltuun ja viedä projektia itsenäisesti eteenpäin pala palalta. Opinnäytetyö avasi näkökulmaani yrittäjyyteen ja tarjosi yritystoiminnan aloittamiseen erittäin hyvät lähtökohdat.

Energiasektorilla pienyrittäjyys ei ole ollut kovin suosittua, vaan yritystoiminta on keskittynyt suur-yrityksistä muodostuvaan teollisuuteen. Ajattelen yrittämisen olevan tärkeä osa yhteiskuntaamme, koska se luo kehitystä, työpaikkoja ja on hyvinvointivaltion perusta. Opinnoissa yrittäjyyttä käsiteltiin vain pintaraapaisun verran ja tästä minulle jäikin kiinnostus ottaa lisää selvää yrittäjyydestä energiatekniikan alalta.



Opinnäytetyön aiheesta ei ole aikaisemmin tehty opinnäytetyötä tai vastaavaa tutkimusta. Tämän vuoksi koin tärkeäksi opinnäytetyön aiheen, josta oli vähän tietoa opintojen aikana, ja se saattaa jalostaa uusia jatkotutkimuksia aiheen tiimoilta.

## **8 Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys**

Tutkimuksessa arvioitiin luotettavuutta reliabiliteetin ja validiteetin pohjalta. Validiteettia vaalittiin aiheen huolellisella rajauksella ja tavoitteet oli selkeästi määritelty. Aineisto oli todella laaja, mutta opinnäytetyön aiheen mukaisesti tarkoin harkittu. Tutkimusongelma ratkaistiin tutkimuskysymyksillä. Tutkimuskysymyksillä mitattiin oikeita asioita. Tietoperusta oli kattava ja soveltui tutkimuskysymyksen ratkaisuun sekä soveltui työn kontekstin ymmärtämiseen. Työstä kyettiin muodostamaan johtopäätöksiä ja tuloksia, joilla pystyttiin vastaamaan tutkimuskysymyksiin halutulla tarkkuudella.

Opinnäytetyö on toteutettu eettisten periaatteiden mukaan. Työssä on käsitelty henkilötietoja ja arkaluonteisia tietoja, jotka ovat anonymisoitu. Aineistoon sisältyy salassa pidettäviä osia, jotka on jätetty julkisesta versiosta pois. Lähdeviittaukset ja lähteet on tehty asianmukaisella tavalla sekä tekijänoikeudet on huomioitu. Aineistoa on säilytetty turvallisesti ja suunnitelmallisesti, eikä tietoihin ole ulkopuolinen taho päässyt käsiksi. Toimeksiantajalle ja ohjaajalle tietojen siirto on suoritettu turvallisesti.

## Lähteet

A 15.1.2015/20. Valtioneuvoston asetus energiakatselmuksista. Viitattu 20.7.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150020>

A 23.4.2015/545. Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista. Viitattu 1.8.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150545#Pidm45843170303088>

Asiakkaat ja markkinat. Patentti- ja rekisterihallitus. Julkaisu Patentti- ja rekisterihallituksen Johdon työkirjasivulla. 18.1.2016. Viitattu 6.7.2023. [https://www.prh.fi/fi/johdon\\_tyokirja/immateriaali-asiatliiketoimintaprosessissa/asiakkaatjemarkkinat.html](https://www.prh.fi/fi/johdon_tyokirja/immateriaali-asiatliiketoimintaprosessissa/asiakkaatjemarkkinat.html)

Asunnot talotyyppin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan. Tilastokeskus. Tilastokeskuksen verkkosivujen tilastotiedot. 2022. Viitattu 29.6.2023 [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_116f.px/table/tableViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_116f.px/table/tableViewLayout1/)

Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö. Suomi.fi-verkkotoimitus. Verkkojulkaisu Suomi yritysmodot-sivulla. 20.8.2019. Viitattu 4.7.2023.

<https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-perustaminen/yritysmodot/opas/avoin-yhtio-kommandiittiyhtio/avoimen-yhtion-ja-kommandiittiyhtion-yhtiosopimus>

J. Timmons, A. Zacharakis, S. Spinelli. BUSINESS PLANS THAT WORK. A GUIDE FOR SMALL BUSINESS. 2004, 16. Viitattu 12.9.2023.

Direktiivi 2010/31/EU. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta. Euroopan unionin virallinen lehti 18.6.2010. Viitattu 29.6.2023. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:fi:PDF>

Energiakatselmusmallit. Motiva. Verkkojulkaisu Motiva:n Energiakatselmusmallit-verkkosivulla. 25.5.2023. Viitattu 14.7.2023. [https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiakatselmustoiminta/tuetut\\_energiakatselmukset/energiakatselmusmallit](https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiakatselmustoiminta/tuetut_energiakatselmukset/energiakatselmusmallit)

Energia-alan kasvuyrittäjyys vaatii etunojaa. Sitra. Verkkojulkaisu Sitran Arkisto-sivulla. 15.6.2009. Viitattu 28.6.2023.

<https://www.sitra.fi/tapahtumat/round-table-iii-energia-alan-kasvuyrittajyys/>

Energiatehokkuuslaki 1429/2014. Annettu 30.12.2014. Viitattu 20.7.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20141429>

Hakola, E. 2019. Yrittäjän osaamisen kehittäminen on yrityksen elinehto – Osaamisen puutteet tuntuvat yrityksessä nopeasti. Verkkouutinen Yrittäjät.fi Uutiset-sivulla. 20.8.2019. Viitattu 6.7.2023.

<https://www.yrittajat.fi/uutiset/yrittajan-osaamisen-kehittaminen-on-yrityksen-elinehto-osaamisen-puutteet-tuntuvat-yrityksessa-nopeasti/>

Hietaniemi, J. Husu, T. Koski, P. Suomi, U & Mustasilta, H. 2015a. Kiinteistön energiakatselmuksen toteutus- ja raportointiohjeet. Motiva Oy ja Energiavirasto, 10–11. Viitattu 17.7.2023  
[https://www.motiva.fi/files/10551/Kiinteiston\\_energiakatselmuksen\\_toteutus-\\_ja\\_raportointiohjeet.pdf](https://www.motiva.fi/files/10551/Kiinteiston_energiakatselmuksen_toteutus-_ja_raportointiohjeet.pdf)

Hietaniemi, J. Husu, T. Koski, P. Suomi, U & Mustasilta, H. 2015b. Kiinteistön seurantakatselmuksen toteutus- ja raportointiohjeet. Motiva Oy ja Energiavirasto, 6. Viitattu 19.7.2023.  
[https://www.motiva.fi/files/10548/Kiinteiston\\_seurantakatselmuksen\\_toteutus\\_ja\\_raportointi\\_ohjeet.pdf](https://www.motiva.fi/files/10548/Kiinteiston_seurantakatselmuksen_toteutus_ja_raportointi_ohjeet.pdf)

Hietaniemi, J. Husu, T. Koski, P. Suomi, U. Erkiö, E. & Ahonen, M. 2015. Kiinteistön energiakatsastuksen toteutus- ja raportointiohjeet. Motiva Oy ja Energiavirasto, 9–10. Viitattu 17.7.2023.  
[https://www.motiva.fi/files/10546/Kiinteiston\\_energiakatsastuksen\\_toteutus-\\_ja\\_raportointiohjeet.pdf](https://www.motiva.fi/files/10546/Kiinteiston_energiakatsastuksen_toteutus-_ja_raportointiohjeet.pdf)

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 1997. Tutki ja kirjoita. 15–16. painos. Hämeenlinna. Kariston Kirjapaino Oy.

Hytönen, S. Asianajaja, varatuomari. Asianajotoimisto Hytönen. Haastattelu. 8.11.2023

Hyvä tieteellinen käytäntö. 2023. Tutkimuseettinen neuvottelukunta. Päivitetty 6.9.2023. Viitattu 11.9.2023.  
<https://tenk.fi/fi/tiedevilppi/hyva-tieteellinen-kaytanta-htk>

Ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettiset periaatteet ja ihmistieteiden eettinen ennakoarviointi Suomessa. 2019. Tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohje. Julkaisu 3/2019, 7–8, 11–12, 13. Viitattu 11.9.2023. [https://www.tenk.fi/sites/tenk.fi/files/Ihmistieteiden\\_eettisen\\_ennakoarvioinnin\\_ohje\\_2019.pdf](https://www.tenk.fi/sites/tenk.fi/files/Ihmistieteiden_eettisen_ennakoarvioinnin_ohje_2019.pdf)

Ikonen, T. Isojärvi, J. & Malmivaara, A. 2009. Esikartoitus hyödyttää terveydenhuollon menetelmien arviointia. Suomen Lääkärilehti 2009, 64, 39, 3209.

Isojärvi, J. Kirjallisuushaku. HTA-opas versio 1.1. Artikkelin Suomalainen Lääkäriseura Duodecimin verkkosivulla. 26.9.2017. Viitattu 30.6.2023.  
[https://www.terveysportti.fi/dtk/hta/avaa?p\\_artikkeli=hta00008](https://www.terveysportti.fi/dtk/hta/avaa?p_artikkeli=hta00008)

Isojärvi, J. Tutkimuskysymyksestä hakustrategiaksi: PICO-asetelma informatiikon työkaluna. Osamisen ytimessä- tietoaaineistot tutuiksi. BMF ry:n kevätseminaari 13.4.2011 Kuopio. Viitattu 30.6.2023.  
<https://bmfry.files.wordpress.com/2018/06/pico-asetelma-informaation-tyokaluna.pdf>

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 5.9.2023. <https://janet.finna.fi/Booky>

Kannattavuuslaskelmat. N.d. Verkkosivulla Uusyrityskeskukseen Yrityksen suunnittelu-sivulla. Viitattu 7.7.2023.  
<https://uusyrityskeskus.fi/yrityksen-suunnittelu/kannattavuuslaskelmat/>

Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pika-opas: avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. Jyväskylän ammattikorkeakoulu 2019, 28–29.

Kilpailija-analyysi. Suomi.fi. Verkkotoimituksen julkaisu Suomi.fi:n Yrityksen perustaminen-sivulla. 4.4.2019. Viitattu 6.7.2023.

<https://www.suomi.fi/kansalaiselle/tyoelama-ja-tyottomuus/yrityksen-perustaminen/opas/yritysideasta-liiketoiminnaksi/kilpailija-analyysi>

L 21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki. Viitattu 3.7.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>

L 29.4.1988/389. Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä. Viitattu 4.7.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1988/19880389>

Laadullinen tutkimus. Jyväskylän yliopisto. Verkkojulkaisu Jyväskylän Yliopiston AVOIMET-sivulla. 28.10.2021. Viitattu 30.6.2023. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Liikeidea. Verkkotoimituksen julkaisu Suomi.fi:n Yrityksen perustaminen-sivulla. 22.2.2021. Viitattu 5.7.2023.

<https://www.suomi.fi/kansalaiselle/tyoelama-ja-tyottomuus/yrityksen-perustaminen/opas/yritysideasta-liiketoiminnaksi/liikeidea>

Liiketoimintasuunnitelma. N.d. Verkkojulkaisu Uusyrityskeskukseen Yrityksen suunnittelu-verkkosivulla. Viitattu 6.7.2023.

<https://uusyrityskeskus.fi/yrityksen-suunnittelu/liiketoimintasuunnitelma/>

Luvanvaraiset elinkeinot. N.d. Verkkojulkaisu Yrittäjät Liiketoiminta-verkkosivulla. Viitattu 10.7.2023.

<https://www.yrittajat.fi/tietopankki/liiketoiminta/lupa-asiat-ja-ilmoitukset/luvanvaraiset-elinkei-not/>

Energian loppukäyttö. 24.7.2023. Verkkojulkaisu Motivan Energiankäyttö Suomessa-verkkosivulla. Viitattu 7.9.2023.

[https://www.motiva.fi/ratkaisut/energian kaytto\\_suomessa/energian\\_loppukaytto](https://www.motiva.fi/ratkaisut/energian kaytto_suomessa/energian_loppukaytto)

Myynti. N.d. Verkkojulkaisu Yrittäjät Markkinointi ja myynti-sivulla. Viitattu 7.7.2023.

<https://www.yrittajat.fi/tietopankki/markkinointi-ja-myynti/myynti-miten-myynti-yritykseni-palveluita/>

Myynti ja markkinointi. N.d. Verkkojulkaisu Uusyrityskeskus Yrityksen suunnittelu-sivustolla. Viitattu 7.7.2023.

<https://uusyrityskeskus.fi/yrityksen-suunnittelu/liiketoimintasuunnitelma/>

Mäkelä, A. Yrittäjä – hyvä työnantaja 2023. Suomen Yrittäjät. Raportti Yrittäjät Tutkimukset-sivulla. 2.5.2023. Viitattu 28.6.2023.

<https://www.yrittajat.fi/tutkimukset/yrittaja-hyva-tyonantaja-2023/>

Määrällinen tutkimus. Jyväskylän yliopisto. Verkkojulkaisu Jyväskylän Yliopiston AVOIMET-sivulla. 23.4.2015. Viitattu 30.6.2023.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/maarallinen-tutkimus>

Osakeyhtiö. N.d. Verkkojulkaisu Yrittäjät yritysmuodot-sivulla. Viitattu 3.7.2023.

<https://www.yrittajat.fi/tietopankki/yrittajaksi-ryhtyminen/yritysmuodot/osakeyhtio/>

Osakeyhtiön ja osuuskunnan tuloverotus. 2023. Verkkojulkaisu verohallinnon Tuloverotus-sivulla. 26.5.2023. Viitattu 3.7.2023.

<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuuskunta/tuloverotus/#:~:text=Osakeyhti%C3%B6n%20ja%20osuuskunnan%20tuloverotus,osakkaan%20tai%20osuuskunnan%20i%C3%A4senen%20verotukseen.>

Osuuskunta. 2022. Verkkojulkaisu Patentti- ja rekisterihallituksen Osuuskunta-sivulla. 18.11.2022. Viitattu 4.7.2023.

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/muutyrittysmuodot/osuuskunta.html>

Osuuskunta. N.d. Verkkojulkaisu Yrittäjät yritysmuodot-sivulla. Viitattu 4.7.2023.

<https://www.yrittajat.fi/tietopankki/yrittajaksi-ryhtyminen/yritysmuodot/osuuskunta/>

PALMA. N.d. PESTEL-analyysi. Verkkojulkaisu PALMA Työpohjat-sivustolla. Viitattu 7.11.2023.

<https://palma.fi/palma-malli/kayttajalahtoisuus/PESTEL-analyysi.pdf>

Pätevyysvaatimukset. N.d. Verkkojulkaisu Motivan Energiatodistusneuvonta-verkkosivulla. Päivitetty 21.12.2022. Viitattu 20.7.2023.

[https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiatodistusneuvonta/energiatodistusten\\_laajitus/patevyysvaatimukset](https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiatodistusneuvonta/energiatodistusten_laajitus/patevyysvaatimukset)

Pöyhönen, J. 2018. SWOT-analyysin soveltaminen yrityksen kyberturvallisuuden tilannekuvan muodostamiseen. Informaatioteknologian tiedekunnan julkaisuja. Jyväskylän yliopisto. NO. 58/2018, 4. Viitattu 6.7.2023

[https://www.jyu.fi/it/fi/tutkimus/julkaisut/it-julkaisut/swot-kybertilannekuva\\_verkkojulkaisu.pdf](https://www.jyu.fi/it/fi/tutkimus/julkaisut/it-julkaisut/swot-kybertilannekuva_verkkojulkaisu.pdf)

Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. 2016. Ympäristöopas. Ympäristöministeriö. Viitattu 21.7.2023.

[https://julkaisut.valtio-neuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75517/YO\\_2016\\_Kuntotutkimusopas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtio-neuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75517/YO_2016_Kuntotutkimusopas.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. Aineiston hankinta. KvaliMOTV – Menetelmäope- tuksen tietovaranto. Viitattu 27.6.2023.

<https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6.html>

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. Havainnointi. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Viitattu 27.6.2023.

<https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6.html>

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. Triangulaatio. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Viitattu 5.7.2023.

[https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L2\\_3\\_2\\_4.html](https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_3_2_4.html)

Sopimukset. N.d. Verkkajulkaisu Suomi.fi:n Vastuu ja velvollisuudet-sivulla. Viitattu 7.7.2023.

<https://www.suomi.fi/yritykselle/vastuut-ja-velvollisuudet/sopimukset>

Taloudellinen, ympäristö- ja sosiaalinen vastuu. N.d. Verkkajulkaisu Logistiikan maailma Logistiikka-verkkosivulla. Viitattu 12.7.2023.

<https://www.logistiikanmaailma.fi/logistiikka/vastuullinen-logistiikka/taloudellinen-ymparisto-ja-sosiaalinen-vastuu/>

Tunnen tuotteeni. N.d. Verkkajulkaisu Tukesin Tuotteet ja palvelut-sivustolla. Viitattu 6.7.2023

<https://tukes.fi/tunnentuotteeni>

Uusyrittäjäkeskus. Selko-opas yrittäjyyteen. 2019, 16. Viitattu 6.7.2023

Yrittäjäkollega. Kuntotutkija.Haastattelu 7.9.2023.

Veronmaksajat. Mikä yhtiömuodoksi yritykselle? Veronmaksajan pieni opas 2023, 3, 4–6, 7–10. Viitattu 4.7.2023.

Yksityinen elinkeinonharjoittaja. N.d. Verkkajulkaisu Suomi.fi:n Yritysmuodot-sivulla. Viitattu 4.7.2023.

<https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-perustaminen/yritysmuodot/opas/yksityinen-elinkeinonharjoittaja>

Yksityinen elinkeinonharjoittaja – Mikä on yksityinen elinkeinonharjoittaja? N.d. Verkkajulkaisu Visma yksityinen elinkeinonharjoittaja-sivulla. Viitattu 4.7.2023.

<https://www.visma.fi/epasseli/kirjanpidon-sanakirja/y/yksityinen-elinkeinonharjoittaja-mika-on-yksityinen-elinkeinonharjoittaja/>

Yrittäjän osaaminen. Yrittäjät. 07/2021, 2,4. Viitattu 3.7.2023.

[https://www.yrittajat.fi/wp-content/uploads/2021/07/yrittajan\\_osaaminen.pdf](https://www.yrittajat.fi/wp-content/uploads/2021/07/yrittajan_osaaminen.pdf)

Yrittäjän taidot. Suomi.fi-verkkotoimitus. Verkkajulkaisu Suomi Tiedot ja palvelut-sivulla. 22.3.2019. Viitattu 3.7.2023.

<https://www.suomi.fi/kansalaiselle/tyoelama-ja-tyottomuus/yrityksen-perustaminen/opas/olisikominusta-yrittajaksi/yrittajan-aidot>

Yrityksen riskienhallinta. Verkkajulkaisu Osaavayrittäjän Yrityksen riskienhallinta-sivulla. 18.9.2022. Viitattu 7.7.2023.

<https://www.osaavayrittaja.fi/yrityksen-riskienhallinta>

Yrityksen tavoitteet. N.d. Verkkajulkaisu HOLVI HOLVIPEDIA-sivustolla. Viitattu 7.7.2023.  
<https://www.holvi.com/fi/holvipedia/yrityksen-tavoitteet/>

Yritysvastuu. N.d. Verkkajulkaisu Yrittäjät Tietopankki-verkkosivulla. Viitattu 10.7.2023.  
<https://www.yrittajat.fi/tietopankki/liiketoiminta/yritysvastuu/>

# Liitteet

## Liite 1. Liiketoimintasuunnitelma

VERSIO 1.0  
8.11.2023

### LIIKETOIMINTASUUNNITELMA 2023

ENERGIAKATSELMUKSET JA KUNTOTUTKIMUKSET





LIKETOIMINTASUUNNITELMA 2023

---

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

[REDACTED]

LIIKEIDEAN KUVAUS

[REDACTED]

**OSAAMINEN**

[Redacted content]

**SWOT**

<b>Vahvuudet</b>	<b>Heikkoudet</b>
[Redacted text]	[Redacted text]
<b>Mahdollisuudet</b>	<b>Uhat</b>
[Redacted text]	[Redacted text]



		[Redacted]					
		[Redacted]					
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

**MARKKINAT JA KILPAILIJAT**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**MYyntI JA MARKKINOINTI**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**RISKIEN HALLINTA**

[REDACTED]

**OMA YRITYKSESI**

[REDACTED]

**TALOUSHALLINTO JA SOPIMUKSET**

[REDACTED]



## LASKELMAT

██████████

██████████	██████ ██████	██████ █	██████	██████	██████
██████████	█	██████	██████	██████	██████████ ██████████ ██████████
██████████	█	██████	██████	██████	██████
██████████	█	██████	██████	██████	██████
██████	█	██████	██████	██████	██████
██████	█	██████	██████	██████	██████
██████████	█	██████	██████	██████	██████
██████████	█	██████	██████	██████	██████
██████	██████ ██████	██████ ██████	██████	██████	
██████████	█	██████	██████	██████	<a href="https://www.temrex.fi/suolaime/petzi-vent-tex-vent-suojakypsa-va-vaalkoinen/p/A010CA00">https://www.temrex.fi/suolaime/petzi-vent-tex-vent-suojakypsa-va-vaalkoinen/p/A010CA00</a>
██████	█	██████	██████	██████	<a href="https://www.tyovaatemyynti.fi/category/8099/tyovaatteet?sort=search&amp;per_page=60&amp;brand=54">https://www.tyovaatemyynti.fi/category/8099/tyovaatteet?sort=search&amp;per_page=60&amp;brand=54</a>
██████████	█	██████	██████	██████	<a href="https://www.tyovaatemyynti.fi/product/8135/helly-hansen-oxford-4x-tyohousut-77460">https://www.tyovaatemyynti.fi/product/8135/helly-hansen-oxford-4x-tyohousut-77460</a>
██████████	█	██████	██████	██████	<a href="https://www.tyovaatemyynti.fi/product/8">https://www.tyovaatemyynti.fi/product/8</a>

					<a href="#">524/ajlas-1828-juni er-s3-turvakenka</a>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<a href="https://www.tyovaatemyynti.fi/product/8581/portwest-kx3-performance-fleece-836">https://www.tyovaatemyynti.fi/product/8581/portwest-kx3-performance-fleece-836</a>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<a href="https://www.temrex.fi/suojaimet/milwauksee-suojalasit-enhanced-fitted/p/4932478764">https://www.temrex.fi/suojaimet/milwauksee-suojalasit-enhanced-fitted/p/4932478764</a>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<a href="https://www.temrex.fi/suojaimet/zeckler-401h-kuulonsuojain-kyparakinnus/p/380682070">https://www.temrex.fi/suojaimet/zeckler-401h-kuulonsuojain-kyparakinnus/p/380682070</a>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<a href="https://valueframe.fi/hinnointelu">https://valueframe.fi/hinnointelu</a>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]				
[REDACTED]	[REDACTED]				

[REDACTED]			
[REDACTED]			[REDACTED]
[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	









I



## Liite 2. Markkinaselvitys

# MARKKINASELVITYS KIINTEISTÖJEN ENERGIAKATSELMUKSET JA KUNTOTUTKIMUKSET XXXX

2023





## 1. Kokonaismarkkinoiden ja kilpailutilanteen arviointi

### 1.1 [redacted] markkinat

[redacted]

### 1.2 Yritysten ja kuluttajien ostovoima tällä hetkellä

#### 1.2.1 Yritykset

Y [redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

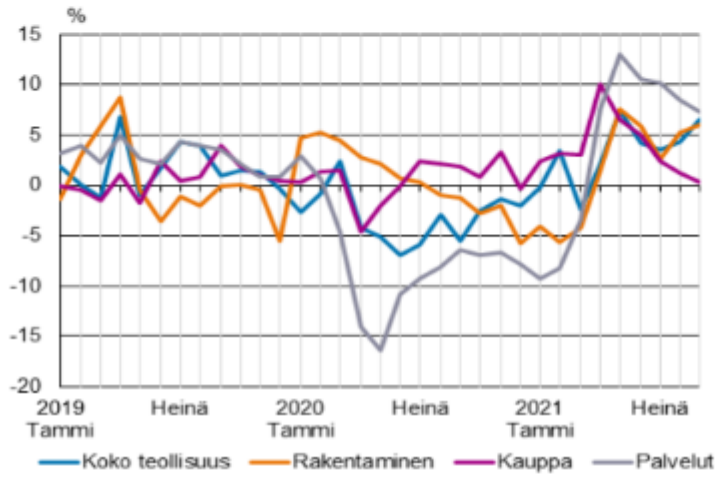
[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

**Toimialojen työpäiväkorjatun tuotannon vuosimuutos (%)**



Lähde: Tilastokeskus.

[Redacted text block]

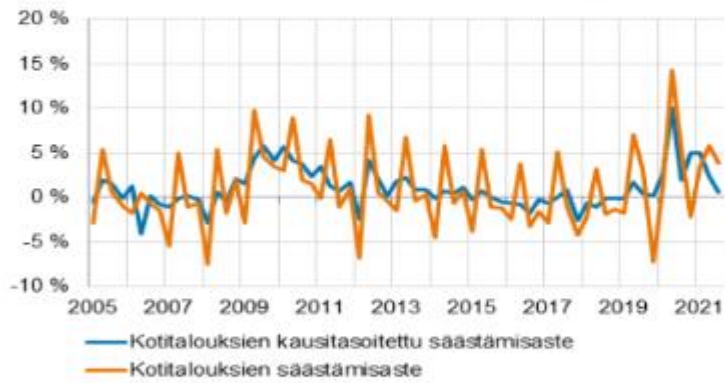
[Redacted text block]

[Redacted text block]

2023



**Kotitalouksien säästämistäaste vuodesta 2005 alkaen (%)**



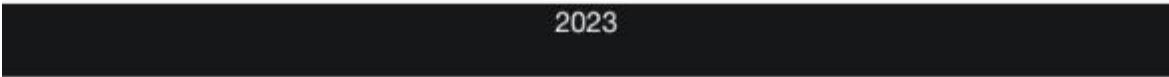
Lähde: Tilastokeskus.

## 2. Liiketoimintastrategia



**KUVIO 1. Liiketoiminnan kolmiodraama (Kamensky 2008, 240)**

### 2.1 Kilpailuetu ja erottautuminen kilpailijoista



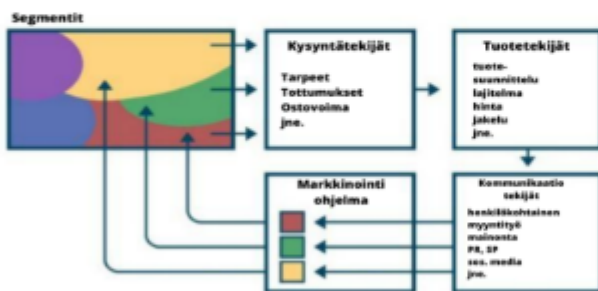


[Redacted text block]

[Redacted text block]

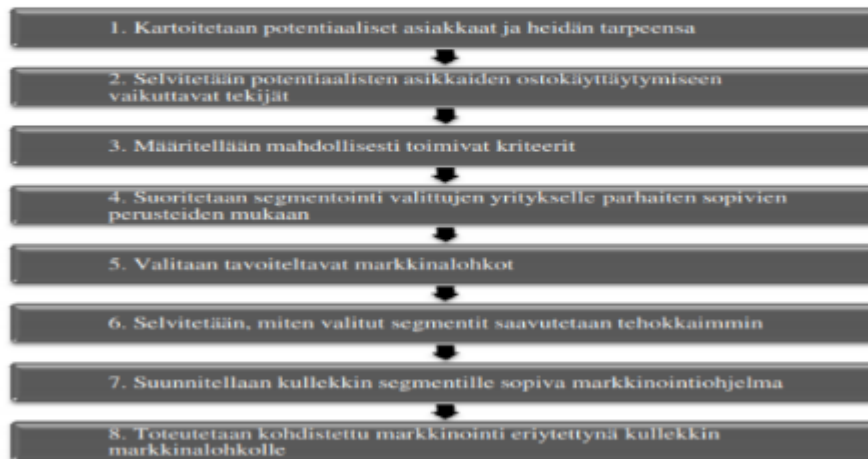
[Redacted text block]

[Redacted text block]





Lähde: MarkInvest.



**KUVIO 5. Segmentoinnin toteutuksen vaiheet (Rope & Vahvaselkä 1995, 54)**



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]





[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

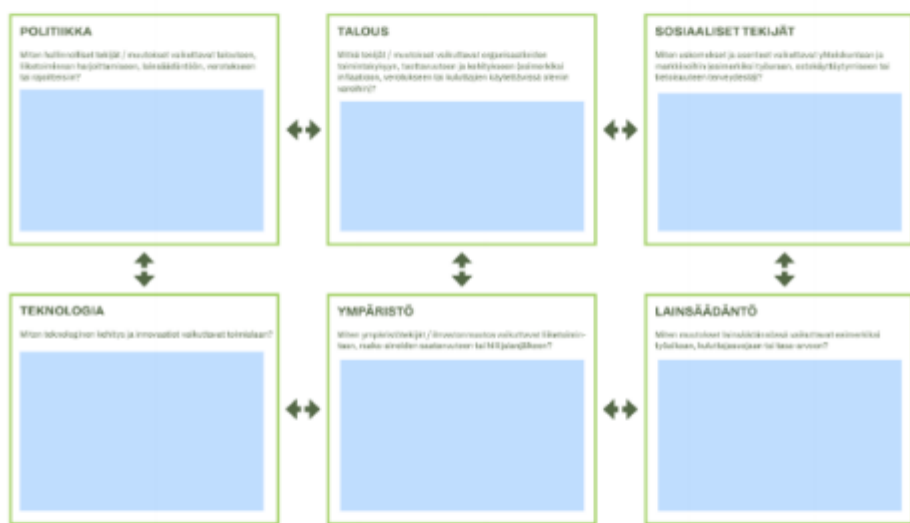
[Redacted text block]

[Redacted text block]



### PESTEL-ANALYYSI

PESTEL-analyysi on keino, jolla yrityksen arvoa luovat ja rajoittavat tekijät on mahdollista tunnistaa ja analysoida. PESTEL-merkintä koostuu sanoista Political, Economic, Social, Technological, Environmental ja Legal. Kuten nähdään alareunan merkintä, lähtökohtana on, että yrityksen toiminta on jatkuvasti muuttuvaa.



### 2.2 [Redacted]





[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



**KUVIO 6. Suunnitteluprosessi (Rope 2003, 34)**



### 3. Kohderyhmän tuntemus

K [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Suureksi yritykseksi katsotaan toimialaista riippumatta kaikki yritykset, joiden palveluksessa on yli 250 henkilöä tai joiden vuosiliikevaihto on yli 50 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma yli 43 miljoonaa euroa. Lisäksi yritys voidaan luokitella suureksi yritykseksi omistussuhteiden kautta.

Lähde:

<https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiakatselmustoiminta/pakollinen-suuren-yrityksen-energiakatselmus>

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



#### 4. [redacted] tarjooma

[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

#### 5. Differenti

- [redacted]

#### 6. Laatu

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]



## 7. Hinnoittelu

[Redacted text]

[Redacted text]

## 8. Saatavuus

[Redacted text]





## 9. Tuotteet

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## 10. Riskit

[Redacted text block]

## 11. Lainsäädäntö

[Redacted text block]



## 12. Kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

[REDACTED]


## 13. Markkinointikanavat

[REDACTED]

## 14. Markkinan koko ja kasvu

[REDACTED]

[REDACTED]



## 15. SWOT-analyysi

Vahvuudet	Heikkoudet
[Redacted text]	[Redacted text]
Mahdollisuudet	Uhat
[Redacted text]	[Redacted text]



## 16. Kilpailijat

[REDACTED]

Yritys	Palvelut
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Yritys	Kokoluokka (liikevaihto, milj. euroa) Vuosi 2022	Henkilöstömäärä
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



K  
 [Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Yritys	Kokoluokka (liikevaihto, milj. euroa)	Henkilöstömäärä
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]





Lähteet:

[Redacted source line 1]

[Redacted source line 2]

[Redacted source line 3]