

**ASUMINEN JA ASUNTOKAUPPA PIRKKALASSA –
Aluetieteen, päättäjien ja asukkaiden näkökulma**

Tuukka Salomaa
Hall. maist., LKV
27. YKV-kurssi /761036
Tutkielma
Huhtikuu 2016

SISÄLLYS

1. JOHDANTO.....	3
1.1. Työn taustat ja tarkoitus.....	3
1.2. Tutkimuskeinot.....	3
1.3. Haastattelut ja haastateltavien valinta.....	5
2. Asuminen ja asuntokauppa Pirkkalassa.....	6
2.1. Pirkkalan kunta pähkinänkuoressa.....	6
2.2. Asuminen ja rakentaminen Pirkkalassa.....	7
3. Tutkimustulokset.....	8
3.1. Aluetieteellinen näkökulma.....	8
3.2. Päätäjänäkökulma.....	13
3.3. Asukasnäkökulma.....	18
4. Johtopäätökset.....	22
Liitteet.....	25
Lähdeluettelo.....	26

1. JOHDANTO

1.1. Työn taustat ja tarkoitus

Pirkkalassa asuvat maamme tyytyväisimmät asukkaat. Se on kuntana suosituin, muuttovoittoisin ja kolmanneksi koulutetuin. (Suomen Kuvalehti SK 36). Tässä tutkimuksessa selvitetään asumista ja asuntokauppaa Pirkkalassa aluetieteen, päättäjien ja asukkaiden näkökulmista käsin.

Tutkimusongelma on:

- Mitkä seikat selittävät Pirkkalan alueen menestystä alueiden välisessä kilpailussa ja sen vaikutuksia asuntokauppaan alueella?

Valitsin aiheen, koska aluetieteilijänä haluan selvittää, miksi juuri Pirkkala on muuttovoittoinen kunta, jossa asukkaat viihtyvät. Kunnassa on maamme kolmanneksi korkein koulutustaso ja mielenkiintoinen sosioekonominen rakenne. Julkisuuskuva on tällä hetkellä erittäin positiivinen, millä on väestönkehityksen lisäksi suuri merkitys myös asuntokauppaan ja hintatasoon alueella. Olen paikallinen välittäjä, joten halusin nykytilanteen kartoituksen lisäksi ymmärtää myös tulevaisuuteen vaikuttavia asioita pystyäkseni vastaamaan asuntokaupan tulevaisuuden haasteisiin ja resursoimaan omaa toimintani. Minulla on 20 vuoden kokemus kiinteistövälitystehtävistä ja kiinteistövälitysalan kolmannen polven yrittäjänä toimimisesta Pirkkalan sekä Tampereen seudulla.

1.2. Tutkimuskeinot

Ensimmäiseksi tutkimuskeinokseni valitsin aineistoanalyysin, jossa lähteenä toimivat mm. tilastokeskuksen aluetieteelliset katsaukset, tilastoaineistot asumisesta ja väestönkehityksestä sekä ajankohtaiset seminaarikatsaukset. Ajankohtaista tietoa asumisesta sain myös Pirkkalan kunnan julkaisemasta tietopaketesta ja kunnan internetsivustoilta. Tutkimuksen laadinnassa käytettiin hyväksi myös

kiinteistövälitysalan kirjallisuutta sekä Kiinteistövälitysalan Keskusliiton julkaisemaa tutkimusaineistoa. Aineisto kerättiin kevään 2016 aikana.

Toiseksi tutkimuskeinoksi, syventävän tiedon keräämiseen valitsin kvalitatiiviset henkilökohtaiset haastattelut (4 kpl) sekä haastattelut sähköpostitse (5 kpl). Molemmissa käytettiin samoja tutkimuskysymyksiä. Haastateltavat henkilöt edustivat Pirkkalan kunnan virkamiehiä, päättäjiä, elinkeinoalan asiantuntijoita mm. rakentamisen alalta sekä asukkaita eri profiilein. Valitsin strukturoimattoman kyselyn ja käytin avointa kyselylomaketta koska halusin vastaajien ilmaisevan ajatuksiaan ja näkemyksiään mahdollisimman vapaamuotoisesti ja perusteellisesti.



Kuva 1. Alueen viisi kasvuetua (Timo Aro 2015).

Tärkein seikka asuntokaupan ja hintatason kehityksessä alueella on ennen kaikkea alueen kasvu ja elinvoimaisuus. Tästä syystä tutkimuksessa käytettiin VTT Timo Aron viitekehystä alueen viidestä kasvuetua tuottavasta tekijästä. Ensimmäisen tutkimuskeinon, eli aineistoanalyysin avulla tarkasteltiin ja pyrittiin selittämään erityisesti kohtien ALKUETU, SIJAINTIETU sekä DEMOGRAFINEN ETU vaikutuksia. Haastattelujen avulla pureuduttiin tarkemmin kohtiin RAKENNETTU ETU sekä MENTAALINEN etu.

1.3. Haastattelut ja haastateltavien valinta

Haastateltavia henkilöitä oli yhteensä kahdeksan. Päättäjätahon edustajia haastateltiin sähköpostitse, koska ajanpuutteen vuoksi heitä oli mahdotonta saada tavattua henkilökohtaisesti. Kysymyksiä täydennettiin tarvittaessa puhelimitse. Kaksi haastatelluista päättäjistä toimi kuntahallinnossa kun taas kaksi heistä edusti elinkeinoelämää ja rakentamista. Sähköpostitse kyselyt lähetettiin huhtikuun 2016 aikana ja kysymykset olivat identtiset henkilökohtaisten haastattelukysymysten kanssa. Näillä valinnoilla pyrittiin saamaan mahdollisimman monipuolinen näkökulma tutkimuskysymyksiin.

Myös henkilökohtaiset haastattelut tehtiin huhtikuun 2016 aikana. Ne nauhoitettiin ja purettiin paperille analyysia varten. Yksi haastattelu kesti keskimäärin 60-80 minuuttia.

Haastateltavia asukkaita edusti neljä erityyppistä perhetyyppiä:

- 1) Kahden hengen kotitalous, jonka asuntona oli pääkaupunkiseudulta muuton vuoksi muutamia vuosia sitten hankittu suurehko ja uusi omakotitalo lähellä Pirkkalan keskustaa
- 2) Kolmikymppinen sinkkumies, joka oli hankkinut ensimmäisen omistusasuntonsa uudesta kerrostalosta Pirkkalassa
- 3) Lapsiperhe, joka on asunut Pirkkalassa 50-luvun omakotitaloa remontoiden viimeiset 12 vuotta
- 4) Eläkkeellä oleva naisleski, joka on asunut Pirkkalassa 70-luvun omakotitalossa ”koko ikänsä”

2. ASUMINEN JA ASUNTOKAUPPA PIRKKALASSA

2.1. Pirkkalan kunta pähkinänkuoressa

Pirkkala on ollut jo pitkään kasvava ja Suomen vetovoimaisimmaksi mainittu kunta Tampereen kupeessa Pirkanmaalla (Timo Aro 2014: Kuntien muuttovetovoima 2009-2013 –analyysi). Tämä Suomen 64. suurin kunta perustettiin vuonna 1922. Sen nykyinen asukasluku on noin 18.800 ja asukastiheys 227 asukasta / maa-km.

Maapinta-ala km²: 103,8 km² ja rantaviivaa on 72 km. Pirkkala kuuluu 340 000 asukkaan Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymään ja sen naapurikunnat ovat Nokia, Tampere, Lempäälä ja Vesilahti Muuttovoitto on tälläkin hetkellä voimakasta ja Pirkkala on ollut Suomen nopeimmin kasvava kunta vuosina 2008-2013. Asuntoja tuotettiin v. 2011 jopa eniten /asukas koko Suomessa (Tilastokeskuksen kuntakatsaus 2014). Hyvät liikenneyhteydet lentokenttineen ja Tampereen sijainti vain 10 kilometrin päässä pitänevät alueen houkuttelevana myös tulevaisuudessa. Pääkaupunkiseudulle on Pirkkalasta 180 km matka.

Kunnan väestörakenne on erityisen suotuisa. Pirkkala on lapsiperheiden suosiossa ja kunnan keski-ikä on 38,4 vuotta (2013). Alle 15-vuotiaita asukkaita on runsaasti koko maan keskiarvoa enemmän kun taas yli 64-vuotiaiden osuus on muuta maata alhaisempi.

Erityspiirteitä:

- Suomen toinen kunta, jossa on pormestari.
- Suomen kolmanneksi koulutetuin väestö (20 vuotta täyttäneet)
- Kolmanneksi eniten tutkinnon suorittaneita asukkaita (74,5 % 15 vuotta täyttäneistä)
- Kolmanneksi eniten korkea-asteen tutkinnon suorittaneita (39,1 % 15 vuotta täyttäneistä)

2.2. Asuminen ja rakentaminen Pirkkalassa

Pirkkalassa uudisasuntotuotanto on ollut voimakasta ja huippuvuotena 2010 valmistui lähes 400 asuntoa ja vielä vuonna 2011 lähes 300 asuntoa. Tällä hetkellä rakentaminen on hiljaisempaa määrän jäädessä alle kahdensadan. Tällä hetkellä Pirkkalassa on noin 8 200 asuntoa, joista valtaosa on omistusasuntoja. Kuntakuvaa sävyttää pientalovaltaisuus, sillä yli 60 % asunnoista on omakoti- tai rivitaloissa. Perinteisten asumismuotojen rinnalle on viime vuosina tullut myös asumisoikeus- ja nuorisoasuntoja sekä koteja erityisryhmille. Lyhyiden välimatkojen ansiosta erilaiset palvelut kuten kaupat, koulut ja päivähoito ovat asukkaita lähellä. Kaunis ja monipuolinen luonto ja pitkä rantaviiva luovat Pirkkalasta viihtyisän paikan asua.

ASUNTOJAKAUMA

1h+k/kk	2h+k/kk	3h+k	4h+k	5h+k	6-7h+k
7,90 %	22,50 %	24,60 %	23,90 %	12,90 %	7,20 %

ASUMISVÄLJYYS

38,2 m²/hlö

ASUNTOKANTA

Omakotitaloasuntoja	3 318	40,50 %
Rivitaloasuntoja	1 706	20,80 %
Kerrostaloasuntoja	3 090	37,80 %
Muut asunnot	70	0,90 %

Yhteensä 8 184

ASUNTOTUOTANTO, Valmistuneet asunnot

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
350	188	209	398	291	192	111

ASUNTOJEN HINNAT

Keskimääräinen hinta 2245€/m² (vanhat asunto-osakehuoneistot 2013)

(Lähde: Tilastokeskuksen kuntakatsaus 2014 ja Pirkkalan kunta)

3. TUTKIMUSTULOKSET

Tilastojen ja kirjallisuuden avulla sain kattavan kuvan Pirkkalan kunnasta, asumisesta rakentamisesta. Tutkimuksen viitekehyksenä toimi alueen viisi kasvuetua eli alkuetu, sijaintietu, demograafinen etu, rakennettu etu sekä mentaalinen etu. Aineistoanalyysin avulla hain vastauksia kolmeen ensimmäiseen etutekijään ja kvalitatiivisten haastatteluiden avulla hain lisävalaistusta lähinnä kahteen viimeiseen, eli rakennettuun ja mentaaliseen etuun. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu tulokset kolmesta eri näkökulmasta käsin: Aluetieteen näkökulmasta, päättäjän näkökulmasta sekä asukasnäkökulmasta.

3.1. Aluetieteellinen näkökulma

Pirkkala on pärjännyt muuttoliikkeen suhteen varsin hyvin. Alla oleva kuva 2 kuvaa eri kuntien sijoitusta kuntien välisessä suhteellisessa muuttoliikevertailussa. Pirkkala on on jaetulla toisella sijalla Jomalan kanssa. Tampereen seutukunnista kärkikolmikkoon yltää myös Lempäälä. Ylöjärven sijoitus on 15. ja Tampereen 18.

KUNTA	KUNTIEN VÄLINEN MUUTTOLIIKE PROMILLEA 1000 ASUKASTA KOHDEN PER VUOSI (2010-2014)
Kauniainen	14,1
Jomala	13,9
Pirkkala	13,9
Lempäälä	10,2
Kustavi	10,0
Kittilä	8,8
Lieto	8,5
Lemland	8,5
Uurainen	6,9
Marttila	6,2
Sipoo	6,2
Toivakka	6,2
Ylivieska	6,1
Seinäjoki	5,5
Ylöjärvi	5,5
Kontiolahti	5,1
Kuopio	5,0
Tampere	5,0
Ilmajoki	4,8
Helsinki	4,5

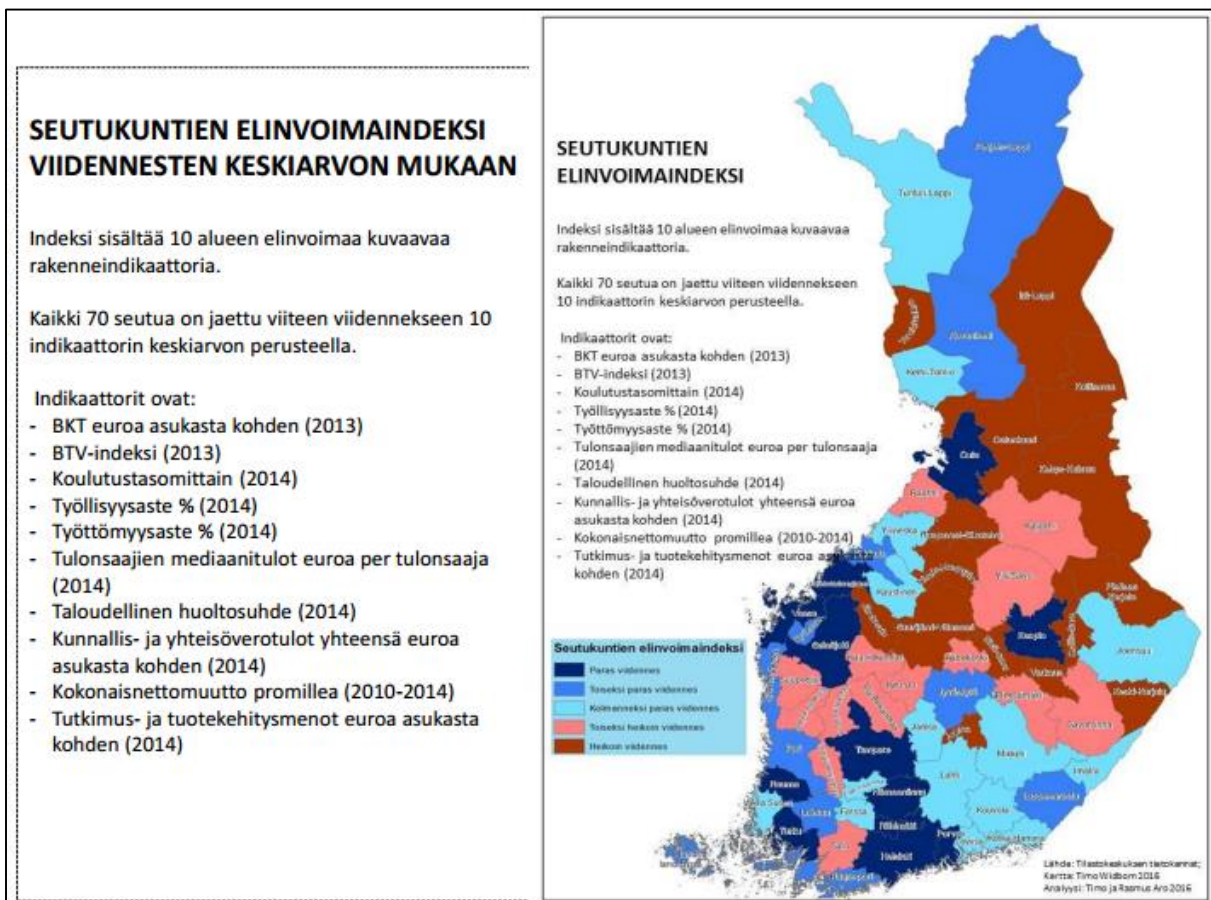
Lähde: Tilastokeskus, väestötilastot: analyysi Timo Aro 2015

Kuva 2. Pirkkala kuntien välisessä suhteellisessa muuttoliikevertailussa (Timo Aro 2016).

Sijaintiedun vaikutus on siis Pirkkalan elinvoimaisuudelle ja kasvulle mittava. Pirkanmaa kokonaisuudessaan on elinvoimainen ja kasvava seutukunta. Sen loistava sijainti aivan Tampereen kupeessa houkuttelee asukkaita sekä varsinkin neliöitä ja omaa pihaa kaipaavia lapsiperheitä, mikä taas vaikuttaa suotuisasti kunnan väestön huoltosuhteeseen. Liikenneväylät ja joukkoliikenneyhteydet Tampereelle ovat toimivat ja moni Pirkkalalainen pendelöi Tampereen rajan yli päivittäin. Matka ja aikaetäisyys Tampereelle ovat ehdoton etu. **Alkuetuna** voisi todeta Tampereen olleen aina

voimakkaasti teollista ja kehittyvää seutua, joka on kautta aikojen houkutelut työväkeä ja myöhemmin mm. opiskelijoita kaikkialta Suomesta. Voimakkaasti kasvava väestö on tarvinnut lisää tilaa ja asuntoja, joka on aikaansaanut myös ympäryskuntien voimakkaan kasvun, josta Pirkkala on saanut oman osansa. Positiivinen kehitys on siis taas osaltaan ruokkinut positiivista kehitystä lumipalloefektin lailla ja Pirkkala on onnistunut hyödyntämään sen.

Demografisen edun vaikutus Pirkkalan elinvoimaisuudelle on myös merkittävä. Seutukuntien elinvoimaisuutta voidaan tarkastella elinvoimaindeksin avulla, joka pitää sisällään alueen elinvoimaa kuvaavia rakenneindikaattoreita. Seuraavassa kuvassa tarkastellaan 70 seutukunnan elinvoimaindeksejä, jotka sisältävät kymmenen alueen elinvoimaa kuvaavaa indikaattoria. Kuten seuraava kuva numero 3 osoittaa, on Pirkanmaan seutu on näiden indikaattorien keskiarvoa laskettaessa maan parhaassa viidenneksessä.



Kuva 3. Seutukuntien elinvoimaindeksin indikaattorit (Timo Aro 2015).

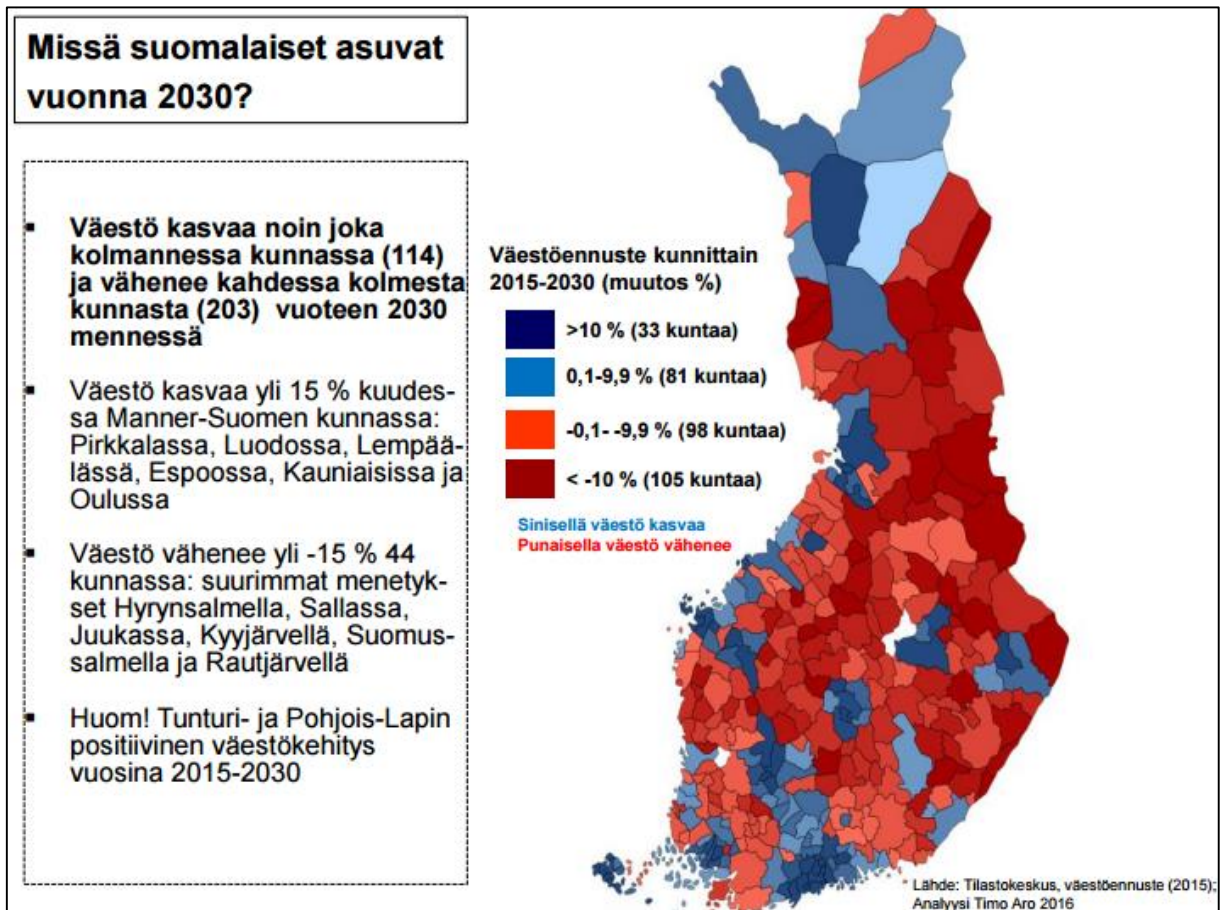
Elinvoimaindikaattorit ennustavat myös asuntokaupan kehitystä ja menestystä kunnassa. Pirkkalan elinvoimaisuutta selittävät osaltaan suotuisa väestörakenne eli vielä varsin hyvä huoltosuhde, joskin tilanne on Pirkkalan lisäksi koko Suomen mittakaavassa muuttumassa heikompaan. Taloudellinen huoltosuhde on muuta maata hieman parempi. Työllisten osuus työvoimasta on muuta maata suurempi ja työttömyys vastaavasti alhaisempaa. Vuokra-asuminen on muuta maata alhaisempaa ja veronalaiset tulot huomattavasti maan keskitason yläpuolella. Kuten jo edellä todettiin kokonaisnettomuuttoa promilleina oli Pirkkalan osalta 13,9 ja se oli Suomen mittakaavassa toisena.

	PIRKKALA	KOKO MAA
0-14 -vuotiaiden osuus väestöstä, % 31.12.2013	21,4	16,4
15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä, % 31.12.2013	63,6	64,2
65 vuotta täyttäneiden osuus väestöstä, %	15,0	19,4
Ruotsinkielisten osuus väestöstä, % 31.12.2013	0,4	5,3
Ulkomaiden kansalaisten osuus väestöstä, %	1,9	3,8
Kuntien välinen muuttovoitto/-tappio, henkilöä 2013	53	0
Syntyneiden enemmyys, henkilöä 2013	164	6 662
Perheiden lukumäärä 31.12.2013	5 342	1 471 085
Valtionveronalaiset tulot, euroa/tulonsaaja 2011	31 770	26 555
Asuminen		
Asuntokuntien lukumäärä 31.12.2013	7 725	2 599 613
Vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien osuus, % 31.12.2013	17,3	30,6
Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus asuntokunnista, % 31.12.2013	61,7	54,0

Kesämökkien lukumäärä 31.12.2013	468	498 694
Koulutus		
Vähintään keskiasteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, % 31.12.2013	77,0	69,4
Korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, % 31.12.2013	39,4	29,3
Työmarkkinat		
Kunnassa olevien työpaikkojen lukumäärä 31.12.2012	5 572	2 339 904
Työllisten osuus 18-74-vuotiaista, % 31.12.2012	66,3	60,1
Työttömyysaste, % 31.12.2012	9,0	10,7
Kunnassa asuvan työllisen työvoiman määrä 31.12.2012	8 360	2 339 904
Asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus työllisestä työvoimasta, % 31.12. 2011	27,1	67,0
Alkutuotannon työpaikkojen osuus, % 31.12.2012	0,4	3,4
Jalostuksen työpaikkojen osuus, % 31.12.2012	26,8	21,6
Palvelujen työpaikkojen osuus, % 31.12.2012	71,0	73,8
Toimialaltaan tuntemattomien työpaikkojen osuus, %	1,8	1,2
Taloudellinen huoltosuhte, työvoiman ulkopuolella tai työttömänä olevat yhtä työllistä kohti 31.12.2012	1,17	1,32
Eläkkeellä olevien osuus väestöstä, % 31.12.2012	18,0	24,2

KUVA: Tilastokeskus, Kuntaportaali 2014

Tulevaisuudennäkymät väestön kasvulle ja sitä kautta myös asuntokaupalle näyttävät varsin valoisilta. Ennustettaessa missä suomalaiset asuvat vuonna 2030, on Pirkkala kuuden voittajan joukossa. Tilastokeskuksen arvion mukaan Pirkkalan väestö tulee kasvamaan 40 % vuosina 2014 -2040.



Kuva 4. Muuttoliikkeen voittajat 2030 (Timo Aro 2016).

3.2. Päätäjänäkökulma

Päätäjänäkökulmissa tulivat esille toki myös Pirkkalan **sijaintietu** monessakin kohdin, sehän on selkeä fakta, joka osiltaan selittää kasvua ja elinvoimaa:

”Pirkkalan sijainti ja kulkuyhteydet työpaikka-alueisiin nähden on hyvät. Tampereen läheisyys.”

”Hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat myös asumaan Pirkkalassa, koska kunnan läpi menee valtakunnan pääväylä. Työssäkäynti sujuu joustavasti koko Pirkanmaan alueella, kun pääset nopeasti moottoritielle.”

Kuitenkin vastauksissa korostuivat **rakennetun edun** sekä **mentaalisen edun** vaikutukset. Nämähän sisältävät asioita, joihin on mahdollista vaikuttaa kunnan ja asukkaiden toimesta. Julkisen sektorin palvelujen koetaan toimivan ja toimintakulttuuri koetaan avoimeksi, ennakoivaksi ja joustavaksi. Pirkkala kykenee palvelemaan hyvin asukkaitaan näiden elämänkaaren eri vaiheissa.

”Pirkkalan imago on kaksijakoinen, toisaalta nuorten- ja vanhustenpalvelut ovat kehittyneet voimakkaasti, mutta Pirkkalassa on hyvät ja toimivat palvelut. Julkisella sektorilla on asioiden hoito ollut joustavaa ja asiallista”.

”Hyvät palvelut niin terveys kuin sivistyspuolella. Turvallisuus, eritoten turvalliset pientaloalueet ala-asteiden lähetyvillä.”

”Pirkkalassa on kattava palvelutarjonta ja asukkaat kokevat palvelut ihmisläheisiksi. Kunnan koko on aika optimaalinen, jolloin asukkaat eivät huku hallinnon rattaisiin. Pirkkalaan on sitten hyvät sijainnin ja hyvien palveluiden houkuttelemana muuttanut hyvätulista ja varakasta väkeä.”

”Monet heistä käyttävätkin yksityisiä palveluita tai työnantajan tarjoamia palveluita, jolloin kunnan tarjoamien palveluiden saatavuus on pysynyt hyvällä tasolla.”

Haastatellut kokivat toiminnan olevan tasa-arvoista ja kuntatoimijoiden tahtotilan yhteinen. Toimintakulttuuriin kuuluu kumppanuus ja yhteisiin tavoitteisiin sitoutuminen. Myös nopeaa reagointia kiiteltiin.

”Pirkkalassa on erittäin ohut organisaatio, joka mahdollistaa asioiden nopean käsittelyn. Virkamiesten yhteistyö on saumatonta ja keskustelevaa. Pirkkalassa kuntalaisia kohdellaan yhdenvertaisesti niin ”hyvässä kuin pahassa.”

”Pormestarijärjestelmä on tuonut avoimuutta poliittiseen päätöksentekoon.

Asuntomarkkinoiden ja toisaalta myös hintatason kehityksen koettiin olevan vähintäänkin positiivista ja kasvavaa. Pirkkala houkuttelee puoleensa nuoria lapsiperheitä mutta myös asuntotarjonta senioriväestön tarpeisiin tulee kasvamaan.

”Pirkkala on nuorekas kunta, joka tarjoaa erinomaiset palvelut nuorille ja lapsille, jolloin asuntojen kysyntä pysynee korkeana useita vuosia.”

”Pirkkalan palvelut ovat toimivia myös senioriväestölle, joten myöskin ko. segmentti kasvanee lähitulevaisuudessa.”

”Uskon vahvasti, että Pirkkala tulee säilyttämään hyvän aseman suosittuna asuinpaikkana. Tämä tulee nostamaan asuntojen kiinnostavuutta ja hintatasoa jatkossakin. Pirkkalan asuntomarkkinoiden kasvua rajoittaa miltei pelkästään tonttien saatavuus.”

Asuntojen kysyntä nähdään jo patoutuneenkin ja kasvu on ollut kysyntään nähden menneinä vuosina maltillista. Maltillinen kasvu mahdollistaa toisaalta luonnon ja ympäristön ainutlaatuisuuden säilyttämisen ja palveluiden pitämisen hyvällä tasolla myös väkiluvun kasvaessa.

”Pirkkala laajentaa asuntotuotantoa maltillisesti, ottaen huomioon puistomaisen luonnon hyväksikäytön.”

”Selvää patoumaa on varmasti tullut vähäisen tonttitarjonnan vuoksi, mutta markkinat täyttyvät nopeasti jos aluerakentamisen vuoksi.”

”Pirkkalassa on asumistarkoitukseen asemakaavoitettua rakennusmaata n. 60 000 k-m², joten asuntotuotannon tarpeisiin pystytään hyvin vastaamaan. Kaiken aikaa on vielä valmisteilla asuntotuotantoon asemakaavoja. Pirkkalan kunnassa on asemakaavan mukaisia tontteja kaikille asuntotuotannon tarpeille. Kunta pystyy nyt itse määrittelemään väestönkasvua, kun rakennusoikeus on kunnan omissa käsissä. Jos tuo rakennusoikeuden määrä

olisi yksityisessä omistuksessa ja markkinoiden elpyessä omistajat rakentaisivat samanaikaisesti, niin kunta ei pystyisi tarjoamaan edes lain edellyttämiä palveluita kuntalaisille. Silloin oltaisiin suurien ongelmien edessä.”

Vuokra- asuntotarjonta koetaan liian vähäisenä ja Pirkkalan uskottiin panostavan myös niihin, sekä omakotitalotontteihin lähitulevaisuudessa.

”Pirkkalassa on kärsitty viimevuodet omakotitalotonttien ja edullisten vuokra-asuntojen puutteesta. Toivion osayleiskaavan valmistuttua 2018 kunnalla on tarjota runsaasti omakotitontteja perheille. Tällä hetkellä pientä lohtua tuo Kurikan asutusalueen jatke Linnakallioon jossa noin 25 omakotitalotonttia tulee jakoon ehkä jo ensi syksynä.”

”Soljan alueen rakentuminen tuo omistusasuntoja mutta edelleen on tarve edullisista vuokra-asunnoista.”

”Uskon että juuri vuokra-asumiseen tullaan Pirkkalassa satsaamaan lähitulevaisuudessa enemmän.”

Asuntokaupan ja tuotannon haasteina nähtiinkin juuri väkiluvun kova kasvu ja kyky vastata palveluiden kysyntään korottamatta veroäyriä sietämättömälle tasolle. Luonnonläheisyyden säilyttäminen asuntotuotannosta huolimatta koettiin haasteena, koska juuri se on myös Pirkkalan suuri vetovoimatekijä. Rakentamisen kalleus ja ostajilta karkaava hintataso johtavat pienempiin neliöihin ja pienempään asumismukavuuteen, johon kunnan tonttihintapolitiikalla saatettaisiin pystyä vaikuttamaan. Onnistunut kaavoituspolitiikka koettiin olevan ratkaisevan tärkeä asian asuntotuotannon ja elinvoiman kannalta.

”Luonnollisesti rantamaisemia ei kaikille riitä, joskin Tampereen läheisyys tuo kilpailuetua rakentamiselle.”

”Haasteina on kyky säilyttää luonnon kauniit maisemat ja erityisesti vähäiset lampi/järviympäristöt.”

”Haasteena on hallita asuntomarkkinoita siten että väkiluvun kasvu saadaan pidettyä maltillisena ja kunta pystyy tuottamaan tarvittavat palvelut asukkailleen. Veroäyrin pitäminen Tampereen tasolla.”

”Rakentamisen kalleus on aiheuttanut sen, että enenevässä määrin rakennetaan pienempiä asuntoja, jotta myyntihinnat eivät täysin karkaisi tavallisen kuluttajan saavuttamattomiin. Pienet asunnot eivät tuo asumismukavuutta, kuitenkin asumismukavuus on yksi slogan jota käytetään asuntojen myynnissä. Kunta pystyy omalla tonttitarjonnallaan vastaamaan kohtuuhintaisten asuntojen tarpeisiin pitämällä tonttien hinnat alle markkinahintojen.”

”Tasapuolinen tonttitarjonta on kunnan mahdollista toteuttaa hyvällä kaavoituspolitiikalla. Pirkkalan kasvua rajoittaa pitkällä aikavälillä kaavoitettavan raakamaan puute. Tämä johtuu kunnan läpi kulkevista tie- ja väylähankkeiden varaamista alueista. Lisäksi Sankilan- alueen jättäminen asuinrakentamisen ulkopuolelle tuntuu täysin väärältä ratkaisulta ja rajoittaa paljon alueen kehittämistä.”

Suurimpana ja tärkeimpänä mahdollisuutena vaikuttaa elinvoimaisuuteen, imagoon ja vetovoimaan päättäjät näkivät palveluiden pitämisen hyvällä tasolla. Ne houkuttelevat väestöä muuttamaan ja kirkastavat kunnan mainetta. Myös kaavoitus ja liikenneyhteyksien, erityisesti lentokentän, kehittäminen ja keskustan kehittäminen koettiin mahdollisuuksina. Myös yritykset ja teollisuus tuovat tullessaan kasvua ja elinvoimaa. Maankäyttöä tulisi voida kehittää hyvässä yhteistyössä maanomistajien kanssa.

”Uusien omakotialueiden kaavoitus ala-asteiden lähetyville”

”Pk -teollisuuden lisääminen lentokentän lähistöllä. Junaraiteen saaminen lentokentälle ja sitä myötä pysäkki Pirkkalaan.”

”Palveluiden tason ylläpitäminen ja kaavoituksen joustavuus. Keskustan kehittäminen.”

”Kunnan tarjoamat palvelut pidetään tehokkaina ja kilpailukykyisinä. Panostetaan ihmisläheiseen toimintatapaan ja jätetään asiakkaan pallottelu vähemmälle.”

”Kunnioitetaan myös yksityistä maanomistusta ja kehitetään maankäyttöä yhdessä maanomistajien kanssa. Yksityisen maan sosialisointi tulee lopettaa ensitilassa ja tämä ei ole nyt kunniaksi kunnalliselle päätöksenteolle.”

”Pirkkalan pitää satsata monipuoliseen asumisrakentamiseen ja hyviin liikenneyhteyksiin työpaikka-alueille. Kaavoittaa yrityksille uusia tontteja. Panostaa varhaiskasvatukseen, koulutukseen, terveyspalveluihin ja vapaa-ajanpalveluihin. Kehittää lentokenttäaluetta.”

Lopuksi muttei toki vähäisemmiksi seuraavat kommentit:

”Tärkeimpänä on pysyä joustavana ja sulavaliikkeisenä kuntana ilman turhaa vatulointia vai miten se nyt olikaan.... ”

”Voisi esittää vastakysymyksen, mikä sen vetovoimaisuuden voi tuhota?”

3.3. Asukasnäkökulma

Asukaskommenteissa **sijaintietu** vaikutti siihen, miksi Pirkkalaan alun perin muutettiin, yhteydet olivat hyvät, sijainti sopi omaan elämäntilanteeseen ja hintataso oli hieman Tamperetta huokeampi.

”Muualta Suomesta työn perästä muuttaneena Pirkkalan etuna oli silloin Tampereen läheisyys ja toisaalta hyvät yhteydet pk-seudulle. Sekä kuitenkin Tamperetta hieman edullisempi hintataso meille uudehkosta omakotitalosta haaveileville. ”

”Lentokenttäkin on tossa mukavan lähellä...näin niin kuin bisnesmatkaajan näkökulmasta. Eli hyvät jatkoyhteydet Skandinaviaan ainakin. Tosin Ryanairin

lähteminen harmittaa vietävästi...ihan niin kuin siviilimatkaajan näkökulmasta käsin.”

”Ensiasunnoksi Tampereen keskustaa huokeampi hintataso oli kyllä mulle plussaa. Upouusi asunto mukavalla paikalla.”

Selkeästi kuitenkin **rakennettujen etujen** ja **mentaalisten etujen** vaikutukset koettiin tärkeimmiksi hyvän imagon ”tekijöiksi” kun Pirkkalaan oli asetuttu asumaan. Turvallisuus, hyvä henki ja toimivat palvelut saivat kiitosta. Palvelut ovat lähellä ja kunta koettiin ”ihmisläheiseksi”, jossa asukasta palvellaan ja kuunnellaan. Kunnan tiedotuksen koetaan oleva linjakasta ja positiivista. Mediassa Pirkkala on näyttäytynyt pääasiassa hyvässä valossa, mikä on ylpeydenaihe myös asukkaalle. Seuraavassa muutama koottu ote asukashaastatteluista.

”Saman henkistä porukkaahan täällä asuu, on ikään kuin yhteistä puhuttavaa, aika monella on lapsetkin saman ikäiset.”

”Lapsiperheenä me arvostetaan turvallisuutta, meidän alue on kuin pieni kylä itsessään, lapsilla lyhyt ja turvallinen koulumatka ja tutut kaverit naapurista samalla luokalla.”

”On ihan vilkas keskittymä ja kaikki (lähes) palvelut pienen matkan päässä.”

”Lidlit, Prismat ja Bauhausit lähellä...ja kuitenkin tosi kaunista luontoa ja paljon.”

”Täällä saa vielä palvelua...oikeasti...joka paikkaan (esim. lääkärille) ei ole joutunut jonottamaan kovinkaan kauaa.”

”Mihinkäs nyt täältä lähtisi kun on ikänsä asunut. Kasvanuthan tämä on kovasti...tullut nuorta perhettä ja lapsia. Toisaalta kun alkaa liika tila harmittaa niin täältä saa omakotitalon varmasti kaupaksi jos ei kiire ole. Kannattaa siis pitää pihaa ja remontoidakin aina kun rahavarat vaan sallii.”

”Meillähän on hyvä naispormestarikin! Kunta tiedottaa ja näkyy hyvin julkisuudessa, ei ole ollut mitään negatiivista uutista mikä siihen vetovoimaan vaikuttaisi niin kuin esim. Nokialla jatkuvasti.”

Myös usko asuntomarkkinoiden kehitykseen ja hintatasoon oli varsin positiivissävytteistä. Oman ”sijoituksen” koettiin olevan turvassa Pirkkalalaisissa neliöissä, joskin oltiin valmiita tunnustamaan myös koko Suomen taloudellisen tilanteen vaikutukset hintoihin ja myyntiaikoihin. Juuri nyt myyntiin ei asuntoaan haluaisi laittaa kukaan haastatelluista, mutta usko tulevaisuuteen oli kuitenkin vahva. Viiden vuoden säteellä tilanne nähtiin jo hyvänä. Hyvä julkisuus, positiivinen ”syke” ja Tampereen läheisyys tulee nostamaan hintoja, uskoivat haastatellut. Seuraavassa lainauksia haastatelluista koskien tulevaisuuden näkymiä asuntokaupasta ja hintatasosta Pirkkalassa:

”Kyllä just tuo Pirkkalan hyvä maine takaa sen, että omasta asunnosta pääsee sitten eroonkin ja toivottavasti hyvään hintaan eli ”iso sijoitus on turvassa”. ”

”No ei nää nyt ainakaan halpene... Tampere vetää nuorta väkeä puoleensa, eikä sinne nyt kaikki mahdu. Lapsiperheet sitä paitsi arvostavat luontoa, turvallisuutta ja tilaa.”

”Riippuu taloustilanteesta Suomessa. Nokian alas ajaminen oli kova paikka, eikös tää ole aika ”insinööripainotteista” seutua. Toisaalta Tampere kasvaa kovaa ja Pirkkala säilyy varmaan Tampereen halutuimpana naapurikuntana.

”Nyt tuntuu, että omaa asuntoa olisi vaikea myydä sillä hinnalla, mitä tästä odotti viisi vuotta sitten saavansa. Kaipa ne oli osaltaan sellaisia yliodotuksiakin. Mutta eipä ole tarkoituskaan juuri nyt myydä. Uskon, että viiden vuoden päästä on taas vilkkaat asuntomarkkinat. Hinnat siis varmasti nousevat kyllä, mutta maltillisesti.”

”Nyt ei tunnuta rakentavan niin paljon uutta, tarkoittaakohan se sitä, että ei ole kysyntää tai ei kannata rakentaa.”

”Riippuu tietysti täysin alueesta ja talosta. Miljoonatalolla rantatontilla on ihan omat ostajansa ja tietyille alueille ei enää tontteja edes tule.”

Haasteista keskusteltaessa taloustilanne Suomen tasolla puhutti ja huolestutti. Se nähtiinkin ylivoimaisesti suurimpana haasteena tällä hetkellä asuntomarkkinoiden näkökulmasta. Varsinkin isojen asuntojen kohdalla huonon taloustilanteen uskottiin vaikuttavan negatiivisesti. Suomalainen kuitenkin uskoo omistamiseen ja asuntosijoittamiseen edelleenkin, osoittivat haastateltujen kommentit:

”Kyllä se tällä hetkellä on varautua pitkään myyntiaikaan kun on kyse isosta uudehkosta omakotitalosta. Toisaalta kaikki menee kaupaksi jos hinta on oikea.”

”Isompaan asuntoon kai olis kannattavaa vaihtaa juuri nyt, eikös ne neliöt ole vähän halventuneet verrattuna pieniin asuntoihin?”

”Kyllä kurja työllisyystilanne ja jatkuvat yt-puheet ovat myrkkyä asuntokaupallekin. En itse kyllä nyt uskaltaisi lähteä vaihtamaan, ainakaan ennen kuin vanha olis myyty. Tuntuu jotenkin etteivät nämä huonot talousuutiset lopu ikinä. Toivotaan, että tilanne on paljon valoisampi vaikkapa viiden vuoden päästä. Silloin meillekin on varmaan asunnon vaihto ajankohtaisempi asia.”

”Kyllä mä pidän silti omaa asuntoa (1. asunto) oikein hyvänä sijoituksena, ainahan se on sitä verrattuna suolaiseen vuokratasoon esim. Tampereella. Raha jää kuitenkin itselle. Jos tulee muutto vaikkapa ulkomaille väliaikaisesti, niin kyllä täältä Pirkkalasta löytää asuntoon varmasti vuokralaisenkin.”

Viimeiseksi asukashaastatelluilta kysyttiin mielipiteitä siitä, mitkä olisivat mahdollisuudet ja keinot edelleen parantaa kunnan imagoa tulevaisuudessa. Seuraavassa lyhentämättömiä kommentteja aiheeseen:

”Hyvät koulut, terveydenhuolto ja lääkäripalvelut, ei kasvettaisi kuitenkaan ihan järjettömästi ja jätettäisiin rantaa ja virkistysaluetta yleiseenkin käyttöön.”

”Pidetään Pirkkala omana kuntanaan, eikä anneta Tampereen nielaista meitä osakseen.”

”Lentokentän kehittäminen olis mustjuttu (vaikuttaa koko Pirkanmaan mittakaavassa tiettenkin).”

”Toimivat senioripalvelut.” ”Uimahalli?”

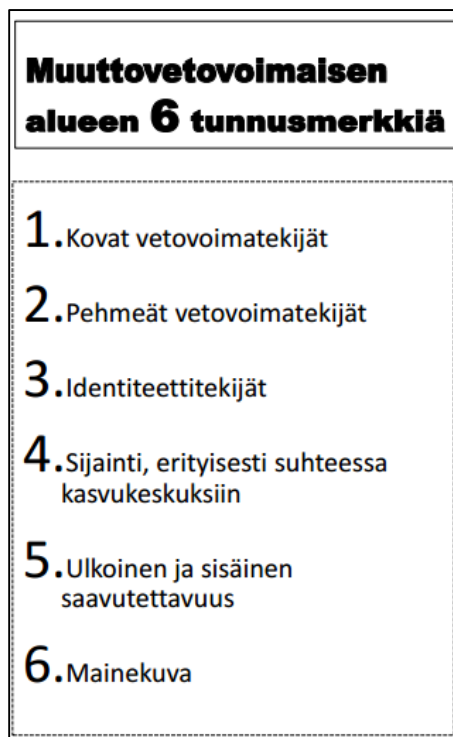
”Houkutellaan lisää yrityksiä ja sitä kautta työpaikkoja ja veroäyriä.”

”Pidetään myös jatkossa mediassa ”ääntä” siitä että meillä on näin hieno ja toimiva kunta.”

4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Pirkkala on menestynyt niin muuttoliikkeen kuin väestönkehityksenkin näkökulmasta tarkasteltuna. Sijaintiedun ja demografisen edun merkitys on suuri, eli Tampereen läheisyys ja toimivat liikenneyhteydet selittävät elinvoimaa omalta osaltaan. Rakennetun edun ja mentaalisen edun merkitys Pirkkalan elinvoimaisuudelle on kuitenkin myös merkittävä. Timo Aro on listannut muuttovetovoimaisen alueen 6 tunnusmerkkiä seuraavasti:

Tutkimuksessa tarkasteltiin Pirkkalan menestystä kuvan nro 1 kautta. Tätä täydentää alla olevan kuva 5 Timo Aron luokittelu muuttovoimaisen alueen kuudesta tunnusmerkistä.



Kuva 5. Muuttovetovoimaisen alueen tunnusmerkit (Timo Aro 2016).

Johtopäätöksenä voidaan esittää, että menestyksensä perusteella Pirkkala on saanut nauttia merkittävästä alkuedusta, hyvä kehitys on saatu jatkumaan ja positiivinen kierre alueella on vahvistanut itse itseään. Sijaintiedun osalta Tampereen vaikutus on ollut kiistaton. Pirkkala on hyötynyt mm. Tampereen tarjoamista palveluista ja työpaikkatarjonnasta. Liikenneyhteyksien osalta helppo liikkuminen esimerkiksi moottoritietä pk-seudulle on selkeä etu, joka haastatteluissakin tuli esiin. Toinen tärkeä yhteystekijä on lentoasema. Se on eittämättä ollut etu, ja myös merkittävä imagotekijä. Siihen liittyy kuitenkin tulevaisuudessa merkittäviä haasteita. Lentokentät ovat jatkuvassa globaalissa kilpailutilanteessa, ja uudehkona ilmiönä esimerkiksi halpalentoyhtiöt kilpailuttavat jatkuvasti ja säälimättömästi käyttämiään ja mahdollisia kenttiä, ja ovat myös valmiita nopeasti vaihtamaan niitä. Tämä on koettu Pirkkalassakin Ryanairin tapauksessa. Tulevaisuudessa lentoliikenteen kehittämiseksi tullaan tarvitsemaan isoja ja visionäärisiä liikkeitä kilpailukyvyyn säilyttämiseksi. Isot, ennakkoluulottomat liikkeet sisältävät aina myös riskejä, joten monesti päätöksentekoa voi kuntapäätäjille olla vaikeata. Toiseksi vaaditaan panostuksia markkinointiin, jotta lentokenttää ja sen vaikutusalueita voidaan myydä potentiaalisille kansainvälisille käyttäjille ja lentoyhtiöille. Pirkkalan kannattaakin seurata millaiseen menestykseen johtaa esimerkiksi Lappeenrannan tuore päätös ottaa lentokentän operointi kaupungin omiin käsiin Finavialta. Demografinen etu on tilastoanalyysin mukaan ollut Pirkkalan puolella, jatkon osalta haasteeksi voidaan nostaa ainakin koko valtakuntaa koskeva maahanmuuttokysymys. Tämä voidaan nähdä tietysti mahdollisuutena, menestyvä ja innovatiivinen alue ja sen päättäjät nousisivat ”kansallissankareiksi” jos he pystyisivät luomaan alueelle toimivan mallin maahanmuuton osalta.

Yleisesti voidaan todeta, Pirkkalan onnistuneen hyvin, kun tarkastellaan kasvuetuja 1-3.

Tulevaisuuteen katsottaessa tarkastellaan rakennettua etua ja mentaalista etua. Rakennetun edun osalta suurimmat kysymysmerkit liittyvät käynnissä olevaan suomalaisen kuntakentän muutokseen, mahdollisesti tulevaan maakuntavetoiseen hallintomalliin ja näiden kautta suuria rahasummia liikuttavaan sote-ratkaisuun. Tulevaisuuden kannalta keskeinen kysymys on, miten Pirkkala suuren, vahvan ja elinvoimaisen Tampereen rinnalla kulkee läpi edellä kuvatun muutoksen? Millainen on Pirkkala kymmenen vuoden kuluttua, ja onko sen asema ja imago sellainen, että se

edelleen houkuttelee hyviä veronmaksajia asukkaikseen? Näiden kysymysten taklaaminen vaatii aktiivisia ja osaavia kuntapäittäjiä, joiden halua ja kykyä tehdä päätöksiä ei menneisyydessä koettu menestys saa jähmettää.

Viimeinen kohta, mentaalinen etu, liittyy asenteeseen ja tulevaisuudenuskoon. Tässä kohdassa punnitaan Pirkkalan kyky ja taidot hyödyntää nykymenestystä ja imagoa, kun rakennetaan uutta. Tulevaisuudessa tullaan tarvitsemaan isoja päätöksiä, ja niiden perustelemine tulee olemaan haasteellista. Miten viestitään asukkaille suunnitelmista ja saadaan heidät sellaisten päätösten taakse, jotka esimerkiksi sote-asioissa, saattavat merkitä palvelutason laskua?

Kaikki kasvuun ja vetovoimaan liittyvät tekijät vaikuttavat asuntokauppaan alueella. Tässä tutkimuksessa löydettiin useita tekijöitä, jotka selittävät Pirkkalan menestystä lähihistoriassa. Valitut tarkastelun viitekehukset (Timo Aro) auttoivat jäsentämään monimuotoista ja –tasoista informaatiota, ja erityisesti niistä oli hyötyä kun pohdittiin mahdollisia haasteita ja tulevaisuuden menestyksen avaimia.

Tutkimustuloksista on löydettävissä kaikki ylläolevat tunnusmerkit Pirkkalaa tarkasteltaessa ja niitä on jo aiemmin tässä tutkimuksessa käsiteltykin. Erityisesti pehmeisiin vetovoimatekijöihin, identiteettitekijöihin ja mainekuvaan on mahdollista vaikuttaa tulevaisuuden politiikan ja päätösten avulla. Haastattelujen perusteella juuri näissä tekijöissä on koettu Pirkkalan onnistuneen kuntana hyvin. Muuttovetovoima ja elinvoimaisuus takaavat myös vakaat ja toimivat asuntomarkkinat alueella.

Tutkimukseni tavoitteena oli tutkia asumista ja asuntokauppaa Pirkkalassa aluetieteen, päittäjien ja asukkaiden näkökulmasta käsin. Aihevalintani ratkaisi aito halu saada tietoa, jota hyödyntää pirkkalalaisena kiinteistönvälitysalan yrittäjänä, niin liiketoiminnan suunnittelussa kuin markkinoinnissakin. Paikallisessa välitystoiminnassa on ensiarvoisen tärkeää tuntea toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset. Pirkkalan kunnan erinomaisesta maineesta ja näkyvyydestä julkisuudessa tulisi voida ottaa hyöty juuri nyt.

Aineistoanalyysi muodosti tutkimuksen vakaan pohjan ja kvalitatiivinen tutkimus haastatteluineen antoi arvokasta ja hyödynnettävää lisätietoa. Avoin kysymyslomake

toimi hyvin ja oli ainoa mahdollisuus saada kerätyksi syvällistä tietoa ja hyödyntää haastateltavien intuitioita. Kaikki haastateltavat ilmaisivatkin mielipiteensä vapaasti ja innostuneesti. Sähköpostihaastattelut toimivat parhaana keinona tavoittaa kiireisiä päättäjiä ja elinkeinoelämän edustajia. Puhelimitse oli mahdollista kysyä tarkennuksia vastauksiin. Henkilökohtaiset asukashaastattelut olivat paitsi informatiivisia myös varsin antoisia toteuttaa. Useampia haastattelujakin olisi voinut tehdä ajan niin salliessa, mutta toisaalta haastateltavien tarkka valinta kompensoi määrää. On kuitenkin huomattava että kysymys on loppujen lopuksi haastateltavien subjektiivisista mielipiteistä, eikä tutkimus ole sellaisenaan saman sisältöisenä toistettavissa, vaikka sillä onnistuttiinkin mittaamaan juuri niitä asioita, mitä oli tarkoituskin mitata.

Näin jälkikäteen voin todeta, että olen erittäinkin tyytyväinen tutkimustyöni aiheen valintaani ja koen voivani hyödyntää hankittua tutkimustietoa oman liiketoimintani kehittämiseen ja kasvattamiseen jatkossa. Tutkimuksen tärkeimpänä antina pidin haastateltavien monipuolisia näkökulmia asuntomarkkinoiden kehityksestä ja tulevaisuudesta. Paikallisvälittäjänä on tärkeää ymmärtää, mitkä haasteet tulisi ensisijaisesti huomioida ja toisaalta missä piilevät parhaat mahdollisuudet.

Liite 1. KYSYMYSLOMAKE

Haastatelluille esitetyt avoimet kysymykset:

- 1) Pirkkala on saanut viime aikoina runsaasti julkisuutta erinomaisen imagonsa takia. Mitkä tekijät mielestänne selittävät tätä hyvää imagoa?
- 2) Miten Pirkkalan asuntomarkkinat tulevat kehittymään mielestänne tulevaisuudessa?
- 3) Mitä haasteita ja toisaalta mahdollisuuksia näette asuntomarkkinoiden kehittymisen / rakentamisen saralla?
- 4) Mitkä olisivat mielestänne tärkeimpiä toimenpiteitä, jotta Pirkkalan kunta säilyisin jatkossakin muuttovoittoisena ja elinvoimaisena?

LÄHDELUETTELO

Alasuutari, P. 1995. Laadullinen tutkimus. Tampere: Gummerus

Aro, Timo 2014: Kuntien muuttovetovoima 2009 -2013 – analyysi)

Aro, Timo 2016: Asuntomarkkinaseminaari 26.1.2016 Helsinki

Aro, Timo & Aro, Rasmus 2016: Seutukuntien elinvoimaindeksi 2016

Pirkkalan kunnan kotisivut, kuntainfo (www.pirkkala.fi)

Suomen Kuvalehti, SK 36. (4.9.2015)

Tilastokeskuksen Kuntakatsaus 2014