



SAVONIA

■ OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEN JA HALLINNON ALA

KUNNASTA KAUPUNKIIN – KARTTULAN ASUNTOMARKKINOIDEN KEHITYS 2006-2015

TEKIJÄ/T: Artturi Vääntinen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Artturi Vääntinen	
Työn nimi Kunnasta kaupunkiin – Karttulan asuntomarkkinoiden kehitys 2006-2015	
Päiväys	09.01.2017
Sivumäärä/Liitteet	43/1
Ohjaaja(t) Teija Tossavainen ja Jari-Pekka Jääskeläinen	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus Oy LKV	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Asuntokauppa käy vilkkaana pääkaupunkiseudulla ja suurissa kasvukeskuksissa, mutta muualla Suomessa markkinatilanne on hankalampi. Kaupungistuminen on yksi globaaleista suuntauksista maailmassa: väestö pyrkii keskittymään kasvukeskukseen. Sama suuntaus on havaittavissa myös Suomessa, väestöä muuttaa enemmän määrin pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kasvukeskuksiin. Kuntaliitokset ovat yleisiä muutoksia kuntakuvassa.</p> <p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää Kuopion ja Karttulan kuntaliitoksen vaikutuksia Karttulan asuntomarkkinoihin ja kehitykseen. Tutkimuksessa pyrittiin selvittämään yhteyksiä kuntaliitoksen ja asuntokaupan hiipumisen välillä. Työn tavoitteena oli tarkastella, kuinka kuntaliitokset vaikuttavat kunnan kehitykseen ja asuntokauppaan. Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus toimi opinnäytetyön yhteistyökumppanina.</p> <p>Opinnäytetyö koostettiin teoria- ja tutkimusosioista. Teoriaosuudessa tutkittiin kaupungistumista yleisenä yhteiskunnallisena taustatekijänä ja tarkasteltiin myös Karttulan kunnan kehitysvaiheita. Lisäksi tarkasteltiin Suomen asuntomarkkinoiden yleistä tilannetta sekä asuntokaupan prosessia.</p> <p>Tutkimus suoritettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimusaineistoa analyysiä varten kerättiin haastattelemalla kahta henkilöä, jotka työskentelevät asuntoalalla Karttulan alueella. Tavoitteena oli selvittää, miten Karttulan tilanne on muuttunut kuntaliitoksen myötä ja miten se on vaikuttanut asuntomarkkinoihin Karttulas- sa. Kuntaliitokset ovat olleet kasvava trendi, jolla on sekä hyötyjä että haittoja.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että Karttulan palvelut ovat heikentyneet ja ikärakenne on vanhentunut Kuopioon liittymisen jälkeen. Karttulan asuntokauppojen määrät ovat nousseet kerros- ja rivitaloasuntojen osalta, sekä omakotitalo- kauppa käy varsinkin Syväniemen ja Pihkainmäen alueilla.</p>	
Avainsanat kuntaliitos, kaupungistuminen, asuntomarkkinat, Karttula	

Field of Study Tourism, Catering and Domestic Services			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Artturi Vääntinen			
Title of Thesis From Municipalities to Cities – the development of housing market in Karttula			
Date	09.01.2017	Pages/Appendices	43/1
Supervisor(s) Teija Tossavainen and Jari-Pekka Jääskeläinen			
Client Organisation /Partners Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus Oy			
<p>Abstract</p> <p>The housing market is booming in the metropolitan area and in larger growth centers, however the market conditions are more challenging in the other parts of Finland. Urbanization is one of the global trends of the world; population tends to concentrate on large growth centers. The same phenomenon can be seen in Finland as well, for the population is migrating to metropolitan area in increasing numbers. When it comes to municipalities, the most common change is consolidation of two or several municipalities.</p> <p>The purpose of this thesis is to find out whether the consolidation of municipalities between Kuopio and Karttula has affected the housing market and its development in the area. In this study, I strived to clarify the possible correlations between the consolidation of municipalities, and decline in real estate. Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus cooperated with this thesis.</p> <p>The thesis consists of a theory section and research sections. The theory section includes theory of urbanization as a general societal factor, and a closer look to different development phases of Karttula. In addition, the general situation of the housing market in Finland, and the process of real estate are covered in this section.</p> <p>The study was conducted as a qualitative study. The research material for the analysis was collected by interviewing two people working in the real estate business in the Karttula area. The aim was to find out how the situation of Karttula has changed since the consolidation of municipalities, and what effects it has had on the housing market in Karttula. Consolidations of municipalities have been a growing trend which has advantages as well as disadvantages.</p> <p>The study found out that the services in Karttula have declined, and the age structure has grown older since becoming a part of Kuopio. The housing market in Karttula has increased in terms of apartment buildings and row house apartments, as well as trade of detached houses has been more active, especially in the Syvänniemi and Pihkainmäki regions.</p>			
Keywords municipal merger, urbanization, housing market, Karttula			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	6
1.1	Työn tarkoitus ja tavoite.....	6
1.2	Työn rakenne	6
1.3	Tutkimuksen toteutus.....	7
2	KAUPUNGISTUMINEN YHTEISKUNNALLISENA TAUSTAILMIÖNÄ.....	8
2.1	Historia	8
2.2	Kaupungistumisen edut ja haitat.....	9
2.2.1	Edut.....	9
2.2.2	Haitat.....	10
2.3	Kaupungistuminen Suomessa	10
2.3.1	Historia.....	10
2.3.2	Elinkeinorakenteen muutos	11
2.3.3	Nyky aika ja tulevaisuus	12
2.4	Kuntaliitos	12
2.4.1	Kuntaliitoksen edut ja haitat	13
2.5	Karttulan kaupungistuminen	14
3	KARTTULA	15
3.1	Karttulan historia	15
3.2	Karttulan asuntokanta ennen ja nyt	16
3.3	Karttulan ja Kuopion kuntaliitos	17
3.4	Karttulan elinkeinorakenne	17
4	KIINTEISTÖNVÄLITYS JA ASUNTOMARKKINAT	18
4.1	Kiinteistönvälitysprosessi	19
4.1.1	Välityслиikkeen valinta	19
4.1.2	Kohteen selvittäminen	20
4.1.3	Markkinointi	20
4.1.4	Ostotarjous.....	20
4.1.5	Kaupanteko	21
4.1.6	Toimeksiannon päättäminen	21
4.2	Asuntomarkkinoita ohjaavat tekijät	22
4.3	Suomen markkinatilanne	23

4.3.1	Asuntotuotanto	24
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	25
5.1	Tutkimusmenetelmä.....	25
5.2	Teemahaastattelu	25
5.3	Aineiston hankinta	27
5.4	Aineiston analysointi	27
5.5	Tutkimuksen luotettavuus	28
6	TUTKIMUKSEN TULOKSET	30
6.1	Kuntaliitoksen vaikutukset Karttulan palveluihin	30
6.2	Karttulan asunnot	31
6.3	Karttulan asuntokauppa	32
6.4	Tulevaisuus	34
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	36
7.1	Tulevaisuuden näkymät.....	37
7.2	Yhteenveto.....	38
8	POHDINTA.....	39
8.1	Jatkotutkimusmahdollisuudet.....	39
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	41
	LIITE 1: HAASTATTELULOMAKE	44

1 JOHDANTO

Kaupungistuminen ja kuntaliitokset ovat lisääntyneet Suomessa merkittävästi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Ne ovat yksi asuntokauppaa ohjaavista tekijöistä nykypäivänä. Asuntokaupalla on merkittävä rooli Suomen kansantaloudessa, sillä asuntokaupan nousut ja taantumukset vaikuttavat kiinteistönvälityksen lisäksi moniin eri toimijoihin. Kiinteistönvälitys elää toimialana taas uutta nousukauttaan varsinkin pääkaupunkiseudulla, mutta pienempien kuntien ja kylien asuntokauppa on hiipumaan päin. Näillä paikkakunnilla asuvien tulee miettiä, riittävätkö oman kunnan palvelut vai täytyykö miettiä muuttamista isommalle paikkakunnalle. Sen sijaan kunnan päättäjien tulee miettiä, mitkä tekijät houkuttelevat ihmisiä ostamaan osakkeen tai kiinteistön juuri kyseiseltä alueelta. Pienemmät kunnat pohtivat myös pärjäävätkö he enää omillaan vai tuleeko miettiä isompaan kuntaan liittymistä, joka helpottaisi taloudellista ahdinkoa. Tämä tuo osaltaan uusia haasteita, sillä kunta ei saa enää itse päättää omista poliittisista ja taloudellisista asioistaan.

1.1 Työn tarkoitus ja tavoite

Tämän opinnäytetyön päätarkoituksena on selvittää kaupungistumisen ja kuntaliitoksen vaikutuksia Karttulan asuntokauppaan ja palveluiden kehitykseen. Yleisellä kaupungistumisen suuntauksella ja kuntaliitoksella voi olla suuri vaikutus Karttulan kehitykseen ja siksi on mielenkiintoista selvittää, mitä Karttulassa on tapahtunut kuntaliitoksen jälkeen.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on löytää vastauksia, mitä muutoksia Karttulaan on tapahtunut kuntaliitoksen myötä ja millä tavalla se vaikuttaa asuntomarkkinoihin. Tutkimuksessa pohditaan myös mitkä tekijät houkuttelevat ihmisiä hankkimaan asunnon Karttulasta. Opinnäytetyön päätavoite on selvittää, miten kaupungistuminen heijastuu Karttulaan ja sen asuntokauppaan.

1.2 Työn rakenne

Opinnäytetyön sisältö koostuu teoria- ja tutkimusosuudesta. Tämän jälkeen tulevat työn johtopäätökset ja pohdintaosuus. Aluksi johdannossa kuvataan lyhyesti lukijalle opinnäytetyön aihe ja esitellään työn rakennetta ja toteutusta. Työn teoriaosuuteen kuuluvat kaupungistuminen, kuntaliitos, Karttula ja Suomen asuntomarkkinat sekä kiinteistönvälitysala.

Opinnäytetyö jatkuu teoriaosuudella, jossa siis kerrotaan ensin kaupungistumisesta, sen eduista ja haitoista sekä siitä ilmiönä Suomessa. Kaupungistumisen ohella kerrotaan myös kuntaliitoksen ilmiöstä Suomessa. Tämän jälkeen teoriaosuudessa käydään lävitse Karttulan historiaa, nykyaikaa ja Karttulan ja Kuopion kuntaliitosta. Teoriaosuuden lopuksi käsitellään Suomen asuntomarkkinoita ja kiinteistönvälitysala.

Toisena osiona työssä empiirinen osuus, jossa esitellään ensin valitut tutkimusmenetelmät ja perustellaan, miksi nämä menetelmät soveltuvat parhaiten kyseiseen työhön. Tämän jälkeen

esitellään aineistonkeruumenetelmät ja analysointitavat sekä lopuksi käydään lävitse tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimusosion jälkeen siirrytään tutkimustuloksiin.

1.3 Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyön tutkimusosio suoritettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimus toteutettiin teemahaastatteluna, jonka avulla haluttiin selvittää, miten kuntaliitos näkyy Karttulan asuntomarkkinoissa ja palveluiden kehityksessä. Lisäksi teemahaastattelun avulla selvitettiin, millaisena haastateltavat näkevät Karttulan tulevaisuuden. Tutkimusaineisto saatiin haastattelemalla kahta henkilöä, jotka työskentelevät asuntojen parissa Karttulan alueella.

2 KAUPUNGISTUMINEN YHTEISKUNNALLISENA TAUSTAILMIÖNÄ

Kaupungistuminen eli urbanisoituminen tarkoittaa kaupunkien lukumäärän ja kaupungeissa asuvan väestön määrän kasvua suhteessa koko väestöön (Siirilä 2015). Kaupungistuminen on muutos, joka ilmenee yhteiskunnassa, yhteiskunnan maankäytössä ja talouselämässä. Maailman väestöstä yli 50% asuu kaupunkialueella ja teollistuneiden maiden asukkaista jopa yli 75%. Tämä ilmiö tulee jatkumaan katkeamattomana. Kaupungistuminen on nopeutunut kaikkialla maailmassa merkittävästi, mutta Suomi on kaupungistumisessa selvästi jäljessä verrattuna muihin Pohjoismaihin, sillä Suomen asutus on muita Pohjoismaita paljon hajautetumpi. (Soininvaara ja Särelä 2015, 9.)

Kaupungistuminen on seurausta väestön muuttoliikkeestä maaseudulta palveluiden ja töiden perässä kaupunkiin. Suurin osa kaupungeista on rakennettu alueille, jotka ovat sopivia ihmistoiminnalle sekä ovat ympäristöltään miellyttäviä alueita. (Soininvaara ja Särelä 2015, 13-14.) Urbanisoituminen kasvaa todella nopeasti, sillä ennusteiden mukaan yli 70 % maailman väestöstä asuu kaupungeissa vuoteen 2050 mennessä (Kiiski 2014).

2.1 Historia

Maailman mittakaavassa kaupungit ovat vanha ilmiö, sillä varhaisimmat havainnot kaupungeista ovat jo yli 5 000 vuoden takaa Kaksoisvirranmaassa, nykyisen Irakin alueelta. Varhaisten kaupunkien kehittymiselle oli välttämätöntä pitkälle kehittynyt maatalous. Nämä varhaiset kaupungit olivat uskonnollisia, hallinnollisia ja kaupallisia keskuksia. (MV. Helsinki, 7.)

Vasta 1800-luvulla kaupungistuminen kiihtyi teollisen vallankumouksen myötä, jolloin kaupungit kasvoivat pienistä keskuksista suuriksi teollisen tuotannon keskuksiksi. Teollisuuden kehittyminen johti taas tuotannon kasvuun, ja se lisäsi työvoiman ja tuotannon keskittymistä kaupunkiin. (Jweihan, Kumpu, Leskelä, Mäntylä, Nenonen, Peurala ja Vesanen 2012, 8.) Maaseudulla uudet innovaatiot vähensivät työvoiman tarvetta maataloudessa, sillä työn tuottavuus kohosi merkittävästi innovaatioiden myötä ja tämä vapautti työvoimaa maaseudulta teollisuuden tarpeisiin. Kaupunkien sijainnin merkitys lisääntyi, sillä hyvät liikenneyhteydet ja energialähteiden läheisyys suosivat selvästi joitakin kaupungeja. (MV. Helsinki, 8.)

Kasvavan teollisuuden myötä keksittiin uusia innovaatioita liikenneyhteyksiin ja kuljetusmenetelmiin, kuten höyryvoimalla kulkevat laivat ja rautatiet. Liikenneyhteyksien paraneminen kiihdytti sekä teollistumista että kaupungistumista. Tämä lisäsi taas alueellista keskittymistä, sillä kuljetuskustannuksia saatiin alemmas. Teollisen vallankumouksen myötä kaupungistuminen kiihtyi valtavasti, sillä kaupunkiväestöä oli 10 % 1300-luvun alussa, vielä 12 % 1800-luvun alussa, mutta 2000-luvun alussa jo noin 76 % asui kaupungeissa.

Kaupungistuminen jatkui nopeana aina toiseen maailmansotaan asti Euroopassa, sillä vielä 1850-luvulla Euroopassa oli vain kaksi miljoonakaupunkia: Lontoo ja Pariisi. Kun taas vajaat sata vuotta myöhemmin miljoonakaupunkeja oli 22. Toisen maailmansodan jälkeen usean suurkaupungin

väestönkasvu kääntyi jälleen nousuun 1970-luvun jälkeen. Kaupunkisuunnittelussa keskityttiin enemmän kaupunkien keskustoihin, sillä haluttiin palauttaa asumista keskustaan ja kehittää keskustan julkista liikennettä. Tämän jälkeen 1990-luvulla kaupunkien kasvua kiihdyttivät yhteiskunnan muuttuminen palveluyhteiskunnaksi, globalisaatio sekä teknologian nopea kehitys. Tämä lisäsi myös eri alueiden erikoistumista entisestään. (MV. Helsinki, 12.)

2.2 Kaupungistumisen edut ja haitat

Tässä kappaleessa käsitellään mitä etuja ja haittoja kaupungistumiseen liittyy. Kuvio 1 kuvaa kaupungistumisen etuja ja haittoja. Kaupungistumiseen liittyvät edut ovat suurempia kuin sen tuomat haitat, sillä ilman kaupungistumista yksikään teollisuusmaa ei olisi saavuttanut huomattavaa talouskasvua. Haasteena voidaan kuitenkin pitää, miten näitä etuja hyödynnetään. (Väestöliitto 2007, 5.)

Edut	Haitat
- Tehokkuus	- Melu
- Kuljetuskustannukset	- Saastuminen
- Työvoima	- Ympäristön laatu
- Talouden moottori	- Liikenneongelmat
- Innovaatiot	- Maaseudun haasteet
- Laajempi palvelu-, työ- ja opiskelutarjonta	- Eriarvoisuus
- Saavutettavuus	- Hintataso
- Kulttuurin, tieteen ja teknologian kehitys	
- Turismi	

KUVIO 1. Kaupungistumisen edut ja haitat.

2.2.1 Edut

Kaupungistumiseen liittyy paljon etuja, jotka liittyvät varsinkin yritysten toimintaan. Kaupungistumisen avulla syntyy lokalisatioetuja, jolloin saman alan yritykset kasautuvat lähekkäin, jolloin ne oppivat toisiltaan, tekevät yhteistyötä, hyötyvät toisistaan sekä kilpailevat keskenään. Tällaisessa ympäristössä syntyy enemmän innovaatioita sekä tieto siirtyy paljon nopeammin kuin toisistaan kaukana sijaitsevien yritysten kesken. Lisäksi työvoimaa on paremmin saatavissa, sillä väestö on muuttanut maaseuduilta kaupunkiin töiden perässä, siten myös väestön työ- ja asiointimatkat ovat lyhentyneet. Muutoksen myötä myös palveluille on tullut paljon enemmän käyttäjiä, joka mahdollistaa myös uudenlaisten palveluiden keksimisen ja niiden ylläpitämisen. Täten kaupungistuminen tarjoaa työpaikkoja ja tuottaa vaurautta. Voidaankin sanoa, että kaupungistuminen ja taloudellinen kehitys liittyvät tiiviisti yhteen, sillä ne edistävät tuottavuutta. Kaupunkialueiden kasvun myötä yritystoiminta keskittyy yhä enemmän kaupunkialueille. Julkisen sektorin toiminta keskittyy myös yhä enemmän pääkaupunkiin ja suurimpiin kaupunkiin, joka ajaa

väestöä yhä enemmän kaupunkeihin. (Otavan Opisto 2015; Laakso ja Loikkanen 2014, 1, 3.) Kaupungistumisen myötä talous kehittyy, niin myös vienti kehittyy, sillä kaupunkialueilla kuljetusvälineet ovat myös paremmalla tasolla ja helpommin saavutettavissa kuin maaseudulla. Kaupungistuminen kasvattaa myös matkailua, sillä niiden liikenneyhteydet ovat kunnossa, joten ihmisten on helppo matkustaa kaupunkeihin. Kasvava turismi on iso rahanlähde maalle. (Publish Your Articles 2015.)

2.2.2 Haitat

Kaupungistuminen aiheuttaa etujen lisäksi myös haittoja. Isoimmat ongelmat liittyvät kaupunkialueiden suuriin melu- ja saasteongelmiin. Kaupungistumisen myötä ympäristön laatu on huonontunut, lisäksi ilma ja vesistöt saastuvat tehtaiden, savukaasujen ja muiden erilaisten myrkkujen vuoksi. Kaupunkialueilla on vilkas liikenne, joka aiheuttaa paljon melua varsinkin lentokenttien ja teollisuusalueiden lähellä asuville. (Otavan Opisto 2015.) Kaupunkialueilla asuntojen hinta- ja vuokrataso ovat todella korkeita ja uusia rakennusalueita ei löydy enää niin paljoa kuin ennen. Suomessa kaupunkialueet ovat hyvin hajakenteisiä eli rakennetaan aina reunoilla, jättämällä liikaa rakentamattomia välialueita, jotka rajoittavat kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutoksia. Hajakenteet lisäävät autoriippuvuutta ja ruuhkautumista kaupunkialueilla, jotka lisäävät ympäristö- ja liikenneongelmia kaupunkialueilla. (Laakso ja Loikkanen 2015, 5-6.) Suomessa kaupungistuminen tuo haasteita etenkin maaseudulle, sillä ihmiset muuttavat pois maaseudulta ja vaikutukset näkyvät työvoimapulana maataloustuotannossa (Publish Your Articles 2015). Kehitysmaissa haitoiksi voidaan mainita myös työttömyys, erilaiset sairaudet, rikollisuus ja slummiutuminen (Otavan Opisto 2015).

2.3 Kaupungistuminen Suomessa

Suomi on harvaan asuttu maa, ja monin tavoin myöhäiskaupungistunut. Suomi on yleisen rakennemuutoksen myötä kaupungistunut vauhdilla, mutta olemme kaupungistumisessa selvästi jäljessä muita läntisen Euroopan maita. (Aro 2016, 2.) Kaupungistuminen on johtanut suuriin alueellisiin eroihin Suomessa ja tämä kehitys jatkuu samanlaisena myös tulevaisuudessa. Voimakas kaupungistuminen kasvattaa jatkuvasti asuntojen kysyntää erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta pienemmillä paikkakunnilla sijaitsevien asuntojen ja talojen arvot jatkavat laskuaan. Pääkaupunkiseudun lisäksi suurissa kasvukeskuksissa asuntojen neliöhinnat ovat kasvaneet huomattavasti 2000-luvun aikana. (Holappa, Huovari, Karikallio ja Lahtinen 2015, 35.)

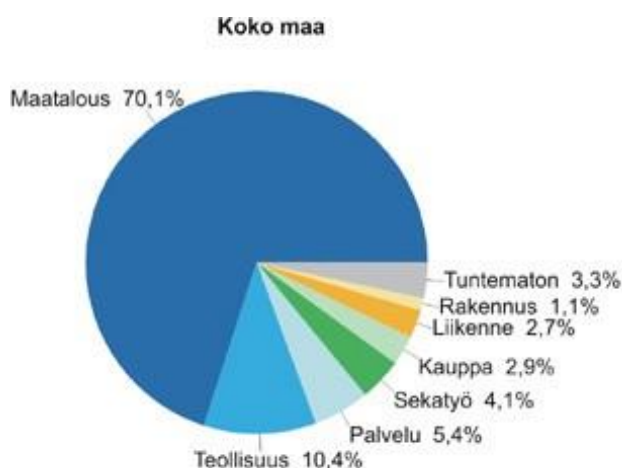
2.3.1 Historia

Suomen kaupungistuminen on tapahtunut suhteellisen myöhään verrattuna muihin Pohjoismaihin. Suomen 29 kaupungissa asui vain 38 000 asukasta 1700-luvun lopussa, joka oli noin 5 % maan väestöstä. Kaupunkien kasvu oli hidasta ennen Suomen teollistumista. Suomen teollistuminen ja kaupunkien kasvu lähti liikkeelle 1850-luvulla, kun teollisuuden ja kaupan rajoituksia poistettiin liberaalin talouspolitiikan mukaisesti. Tämän lisäksi maataloudessa työmenetelmät kehittyivät ja väestönkasvu vapautti paljon työvoimaa teollisuuden tarpeisiin kaupunkialueille. Teollistumisen

myötä kaupungit kasvoivat nopeasti ja niiden lisäksi myös syntyi uusia kaupunkimaisia asutuskeskuksia. Kaupunkilaisten osuus väkiluvusta oli vielä 6 % vuonna 1860, kun taas osuus oli jo 16 % vuonna 1920, joka tarkoitti yli 500 000 asukasta. Ruotsissa kaupungeissa asui jo 25 % ja Tanskassa yli 40 % väestöstä vuonna 1920. (MV. Helsinki, 20-22.)

Teollistuminen nopeutui sotien välisenä aikana. Merkittävänä syynä teollistumisen nopeutumiselle oli kotimaisen sähkön yleistymisen. Suomen teollisuus kehittyi jopa nopeammin kuin muiden Pohjoismaiden, erityisesti vahvan metsäteollisuuden myötä. Sotien jälkeen teollistuminen jatkui nopeana, sillä tärkeäksi teollisuuden alaksi nousi myös konepajateollisuus. Kiihtyvän teollisuuden myötä kaupungeissa ja kauppaloissa asui jo yli 25 % väestöstä 1940-luvun alussa. Kasvavat kunnat halusivat mieluummin kauppaloiksi kuin kaupungeiksi, koska kaupungeilla oli paljon enemmän kustannuksia sekä ne saivat vähemmän valtionapuja menoihinsa kuin kauppalat. Kauppalat kuuluivat hallinnollisesti ja oikeudellisesti maaseutuun, mutta niillä oli joitakin kaupunkien taloudellisia oikeuksia tai velvollisuuksia. 1950-luvulla Suomessa kaupungeja oli 38 ja kauppaloita 27, joissa asui yhteensä 32 % maan väestöstä. (MV. Helsinki, 22-23.)

2.3.2 Elinkeinorakenteen muutos



KUVIO 2. Suomen elinkeinorakenne vuonna 1920 (Tilastokeskus 2007).

Vaikka Suomessa oli tapahtunut paljon teollistumista, niin kaupungistuminen lähti kunnolla liikkeelle vasta 1950-luvulla. Muualla Euroopassa kaupungistuminen tapahtui jo 1900-luvun alkupuolella. Kaupungistuminen kiihtyi nopeasti, ja sen taustalla oli nopea ja raju elinkeinorakenteen muutos. Maatalouden tuotantomenetelmät kehittyivät nopeasti, jonka myötä myös tuottavuus parani. Kehittyneiden tuotantomenetelmien myötä maatalouden tarvitsema työvoima supistui nopeasti. Kaupungeissa sen sijaan tarvittiin lisää työvoimaa. (MV. Helsinki, 22-23.)

Maa- ja metsätalous työllisti yli 50 % Suomen työvoimasta 1950-luvulla, mutta 1960-luvulta lähtien Suomi muuttui todella nopeasti jälkiteolliseksi yhteiskunnaksi, jossa nopeimmin kasvoivat palveluelinkeinot. Teollisuuden työvoimatarve hiipui tuottavuuden kasvun vuoksi, joka loi tilaa uusille palvelualoille. Palveluelinkeinojen kasvu voimisti kaupungistumista, ja tämän elinkeinorakenteen muutoksen myötä elintaso nousi sekä palvelualasta tuli Suomen suurin työllistäjä. Ihmisten

muuttaminen kaupunkeihin oli erityisen voimakasta 1950-luvun puolivälistä 1970-luvun puoliväliin, jonka jälkeen kaupungistuminen ja taloudellinen kasvu hidastuivat. Kaupunkiväestön osuus ylitti maaseutuväestön osuuden vuoden 1970 alussa. Kaupungistuminen kiihtyi 1990-luvulla, mutta kasvu keskittyi lähinnä alle kymmeneen kasvukeskukseen. Tämän myötä kaupunkien väkiluku oli yhteensä noin 3,4 miljoonaa, joka tarkoitti 66 % vuoden 1999 lopussa. (MV. Helsinki, 23-25.)

2.3.3 Nykyaika ja tulevaisuus

Suomessa kaupungeissa tai taajama-alueilla asuu tilastointitavasta riippuen 70-84 prosenttia väestöstä. Väestön keskittymistä taajamiin ei kuitenkaan ole juuri sitä kaupungistumista, joka saa aikaan taloudellista kasvua, osaamisen kasautumista ja palveluiden kehittymistä, joita pidetään kaupungistumisen merkkeinä. (Aro 2016, 2.)

Suomessa on yhteensä 103 kuntaa, jotka kutsuvat itseään kaupungeiksi. Osa pienemmistä kaupungeista on jäämässä suurempien jalkoihin, sillä ne eivät ole suurten kaupunkien naapureita ja niiden väkiluku on vähentynyt viime vuosina. (Soininvaara ja Särelä 2014, 37.) Puolet suomalaisista asuu tällä hetkellä kuudella suurimmalla kaupunkiseudulla. Näiden kaupunkien merkitys on suuri Suomen talouden ja kasvun moottoreina kansainvälisillä ja kansallisilla markkinoilla. (Aro 2016, 2.)

Mikäli kaupunkien kasvu jatkuisi viime viiden vuoden tasolla, niin seuraavan 15 vuoden aikana kaupungeissa tarvitaan asuntoja jopa noin 400 000 lisäasukkaalle. Tämä urbanisoituminen tulee olemaan Suomen talouden suurin projekti tulevina vuosikymmeninä, sillä asuntorakentamisen lisäksi kaupungistumisesta tulee kunnallisia investointeja jopa 10-15 miljardia euroa. (Soininvaara ja Särelä 2015, 9-10.)

Soininvaara ja Särelä (2015, 22) toteavat, että tärkein kaupungistumisen vaikutuksen syy on ollut tuottavuuden kasvu maataloudessa, jonka myötä väestöä on vapautunut muihin elinkeinoihin. Tätä tuottavuuden kasvua ei voitu hyödyntää maataloustuotantoon peltoalan ja ruuan kysynnän rajallisuuden vuoksi.

2.4 Kuntaliitos

Kaupungistumisen kiihdyttyä Suomessa, kuntien tulee vastata haasteeseen, miten pienempien paikkakuntien talous saadaan pysymään hyvänä, jottei niiden taloudellinen tilanne olisi liian iso kuluerä Suomessa. Nykyään kunnat vastaavat haasteeseen kuntaliitoksilla, jotka yleisesti johtuvat juuri taloudellisista syistä (Mononen ja Tuononen 2012, 20).

Kuntaliitos tarkoittaa sitä, että yksi tai useampi kunta lakkaa olemasta ja yhdistyy olemassa olevaan kuntaan. Kuntaliitos on kuntien strateginen valinta, jonka tavoitteena on edistää palveluiden järjestämistä ja parantaa elinolosuhteita alueen asukkaille, parantaa elinkeinojen toimintamahdollisuuksia ja edistää kuntien toimintakykyä sekä tuloksellisuutta. Nämä saatavat hyödyt eivät tule kuitenkaan useinkaan esiin kovin lyhyellä aikavälillä, vaan kuntaliitoksella

tavoitellaan tulevaisuuteen liittyvää kehitystä. Onnistuneen kuntaliitoksen edellytyksinä voidaan pitää toimivaa muutosjohtamista ja strategista johtamista. (Kunnat.net 2016.)

Monosen ja Tuonoson (2012, 20) mukaan kuntaliitokset näyttäytyvät usein julkisuudessa vaikeina prosesseina, sillä ne nostattavat ihmisissä monenlaisia tunteita. Kuntaliitos tuo muutoksia palveluiden määrään ja sijaintiin. Vaikka kuntaliitosprosessissa on luvattu pitää tietyistä asioista kiinni, niin silti usein nämä lupaukset eivät pidä, josta seuraa yleisesti lakkautuksia, keskittämistä ja supistamisia alueelta.

Kuntaliitoksia on toteutunut viimeisen yhdeksän vuoden aikana yhteensä 75 kappaletta. Kuntien määrä on selvästi vähentynyt, sillä kuntia oli 431 vuonna 2006, kun taas vuonna 2016 kuntia oli enää Suomessa 313 kappaletta. (Kunnat.net 2016.) Itä-Suomessa Kuopioon on liittynyt 2000-luvulla useampi kunta, joista Vehmersalmi, Karttula, Nilsjä ja Maaninka ovat liittyneet jo Kuopioon sekä Juankoski, joka liittyy Kuopioon vuoden 2017 alussa (Mononen ja Tuononen 2012, 21).

2.4.1 Kuntaliitoksen edut ja haitat

Tässä kappaleessa kuvaillaan mitä etuja ja haittoja kuntaliitoksen liittyy. Kuvio 3 kuvaa kuntaliitokseen liittyviä etuja ja haittoja.

Edut	Haitat
<ul style="list-style-type: none"> - Tehokkaampi toiminta - Yhtenäistäminen - Yhteinen raha ja henkilöstö - Pienempien entisten kuntien taloudellinen tilanne helpottuu - Valtiolta saatava tukiraha 	<ul style="list-style-type: none"> - Kustannukset - Palvelujen heikentyminen - Koulujen lakkauttaminen - Mahdolliset jännitteet kuntien välillä

KUVIO 3. Kuntaliitoksen edut ja haitat.

Kuntaliitoksen etuja ja haittoja on vaikea mitata, sillä jokainen kuntaliitos on erilainen ja kuntaliitoksen sekä edut että haitat paljastuvat ajan saatossa. Näiden seikkojen takia yleistysten tekeminen liitoksista on vaikeaa. Voidaan todeta kuitenkin, että kuntaliitoksesta aiheutuvat haitat ovat paremmin tiedossa kuin edut. (Heikkinen 2012-02-23.) Kuntaliitoksesta saatavat hyödyt edellyttävät sekä parannuksia että uudistuksia kuntien toimintaan (Virtuaalikunta.net 2016). Kuntaliitoksesta on kuitenkin etua kunnalle, joka yhdistyy isompaan kuntaan, sillä sen taloudellinen tilanne helpottuu. Kunnan on helpompi pitää kiinni omista palveluistaan ja kouluistaan kuntaliitoksen avulla kuin itsenäisenä kuntana. Etuna voidaan nähdä myös yhtenäisen kunnan tehokkaampi toiminta, sillä kunnalla on yhteinen rahavirta ja henkilöstö, jotka huolehtivat kunnan asioista. (Taloussanommat 2007-07-22.)

Kuntaliitoksen haittoina nähdään yleisesti kunnan lisääntyneet menot, palveluiden heikentyminen ja koulujen lakkauttamiset. Kuntaliitoksen yhteydessä on tärkeä miettiä myös maaseudun palveluita. Välimatkat maaseudulta ovat pitkiä, joten kunnan tulee miettiä, millä tavalla kunta saa hoidettua järjestämänsä palvelut. Kuntaliitos lisää julkisia menoja, jotka on pidettävä kurissa, jotta kuntaliitoksesta voidaan saada hyötyä tulevaisuudessa. Tässä voi kuitenkin kestää, että kuntaliitos tuottaa kustannuksia ylittävää hyötyä. Kuntaliitos voi tuoda jännitteitä yhdistyneiden kuntien välillä, mikäli sovitusta asioista ei ole pidetty kiinni tai kunnat pitävät kiinni vain omista eduistaan. (Virtuaalikunta.net 2016; Kenttä 2013-05-10; Taloussanomat 2007-08-22.)

2.5 Karttulan kaupungistuminen

Eräs esimerkki eräänlaisesta kaupungistumisesta ja kuntaliitoksesta Suomessa on Karttula, joka on liittynyt Kuopioon vuoden 2011 alussa. Tässä opinnäytetyössä siis tutkitaan Karttulaa entisenä kuntana, sen kehitystä, asuntokauppaa sekä tulevaisuuden näkymiä. Lisäksi käsitellään, miten kuntaliitos on vaikuttanut ja kuinka se näkyy Karttulan yleisessä kehityksessä sekä asuntokaupassa.

3 KARTTULA

Karttula on vihreä ja vireä Suomen entinen kunta, joka on liittynyt Kuopioon vuonna 2011. Karttulan kuntakeskus sijaitsee Pohjois-Savossa, noin 45 kilometrin päässä Kuopiosta. Karttula on Kuopion läntisin kaupunginosa, missä teollinen historia ja nykyaika kohtaavat. (Kuopion kaupunginosat 2016.) Entisellä kunnalla pinta-alaa oli yhteensä 588,75 km², josta vesistön osuus oli 115,37 km² (Maanmittauslaitos 2010). Karttulassa asui vajaat 3 500 asukasta ennen Karttulan liittymistä Kuopioon vuonna 2011. Karttulan asutus keskittyy Sinisen tien 511 varteen pääasiassa kolmeen taajamaan: Karttulan kuntakeskukseen, Syvänniemelle ja Pihkainmäkeen. Pihkainmäeltä Kuopioon matkaa on 22 kilometriä ja Syvänniemeltä 32 kilometriä. (Kuopion kaupunginosat 2016.)

3.1 Karttulan historia

Karttulassa oli jo asutusta 1500-luvulla, mutta väestöstä on saatu tarkempaa tietoa vasta vuodesta 1625 lähtien. Varhaisen ajan väkilukua tutkittaessa on kuitenkin hyvä muistaa, että tulee tyytyä erilaisiin arviointeihin, sillä kattavaa ja luotettavaa tietoa saa vasta 1700-luvun puolivälistä lähtien. Karttulan kappeli perustettiin vuonna 1763, ja kappeli itsenäistyi omaksi kirkkoherrakunnaksi vuonna 1862, jonka jälkeen Karttulan kunta perustettiin vuonna 1865. (Kylmälä 1987, 37, 79.)

Karttulan väkiluku kasvoi todella nopeasti 1800-luvun alkupuolella, sillä asukkaita oli 1 062 vuonna 1795 ja 1800-luvun puolivälissä asukasluvu ylitti jo 3 000 hengen rajan. Huomattavan väkiluvun kasvun mahdollisti maatalouselinkeinon laajeneminen tilojen perustamisen ja kaskeamisen myötä. Karttulaa pidettiin muista Pohjois-Savon pitäjistä poikkeavaksi teollisuus- ja maatalouspitäjäksi. Tämä selittyy karttunalaisella yhteiskuntarakenteen muutoksella, sillä yhteiskunnan eriytyminen tilalliseen ja tilattomaan väestöön oli nopeampaa Karttulassa kuin muualla Savossa. (Kylmälä 1989, 79.)

Karttulan itsenäistyttyä, asukkaita oli jo yli 4 600. Väkiluku jatkoi kehittymistään, sillä se ylitti 5 000 asukkaan rajan jo 1870-luvun puolivälissä. Kirkkoherrakunnan rakentaminen saatiin päätökseen vuonna 1885, jolloin Karttulaan liitettiin alueita Rautalammista, Pielavedestä ja Suonenjoesta. (Kylmälä 1987, 61.) Asukasmäärä nousi merkittävästi 1880-luvun liitosten ja luonnollisen väestönkasvun ansiosta, sillä kunnan väkiluku oli yli 9 000 asukasta vuonna 1890. Kylmälä (1987, 62) toteaa, että suurimmillaan Karttulan väkiluku oli vuonna 1898, jolloin kunnassa asui yli 10 000 henkilöä.

Väkiluvun huomattavan nousun taustalla oli liitosten lisäksi suuret teollisuuslaitokset Savikosken, Sourun ja Syvänniemen alueilla. Alueiden elämä poikkesi merkittävästi muista Karttulan kyläkunnista, sillä Sourun ja Syvänniemen asukkaiden elinolosuhteet olivat riippuvaisia raudan ja lankarullien menekistä, kun taas muissa kyläkunnissa elämän kulkua hallitsi pääasiassa maatalouden tulot.

Karttulan väkiluvussa tapahtui merkittäviä muutoksia vuonna 1926, jolloin Tervon kunta muodostettiin pääasiassa Karttulan alueesta, sillä Karttulasta Tervoon siirtyi 2 750 asukasta. Väkiluku tippui merkittävästi seuraavina vuosikymmeninä, sillä Syväniemen tehdasyhdyskunnasta rullatehdas lopetti toimintansa vuonna 1932. Kyläkunta ei pystynyt enää tarjoamaan korvaavia työpaikkoja vaan työikäinen väestö joutui muuttamaan elannon perässä muualle. (Kylmä 1987, 63, 87.) Kylmä (1987, 63, 67, 87) painottaa, että 1960-luvulla alkanut suomalaisen yhteiskunnan suuri rakennemuutos aiheutti runsaan työikäisen väestön poismuuton Karttulasta. Väkiluku tippui vajaassa 15 vuodessa reiluun 6 000 asukkaaseen.

Tervon eroaminen omaksi pitäjäkseen ja rullatehtaan toiminnan siirtyminen Kuopioon alensivat merkittävästi Karttulan väkilukua. Väkiluvun tippuminen jatkui nopeana, sillä Karttulassa oli asukkaita enää vajaat 4 000 vuonna 1970. Teollistuneen vaiheen päätyttyä noin kolme neljästä karttunalaisesta sai elantonsa maa- ja metsätaloudesta vuoteen 1955 saakka. Sen jälkeen yhteiskunnan rakennemuutoksen mukaisesti kasvavia sektoreita olivat rakennustoiminta, kauppa, liikenne ja palveluelinkeinot. Maa- ja metsätalous piti kuitenkin asemansa merkittävimpänä elinkeinona ainakin vuoteen 1975 saakka. (Kylmä 1987, 89-90.)

Karttulaiset ja kunta aloittivat 1980-luvulla toimenpiteitä kunnan elinkeinojen kehittämiseksi, kunnan elinvoiman säilyttämiseksi ja elinkeinorakenteen monipuolistamiseksi. Esimerkiksi maaseudun elinkeinoja pyrittiin kehittämään Poijaksen koivunmahlan jalostamisen ja Syväniemen ekokylän kokeilun avulla. Lisäksi Karttulaan perustettiin paljon kylätoimikuntia, joissa kuntalaiset toimivat aktiivisesti kunnan kehittämiseksi. (Kylmä 1987, 91.)

3.2 Karttulan asuntokanta ennen ja nyt

Karttulan kuntaa pidettiin poikkeavana teollisuus- ja maatalouspitäjänä, sillä Karttulan yhteiskuntarakenteen muuttui nopeasti verrattuna muihin Pohjois-Savon kuntiin. Karttulan kehitys oli todella nopeaa vahvan teollisuuden ja maatalouden ansiosta. Kehityksen myötä myös alueen asuntokanta kasvoi merkittävästi ja alueelle rakennettiin paljon omakotitaloja. Karttulan vaikeudet alkoivat Tervon eroamisen ja Syväniemen rullatehtaan lopettamisen myötä. Tämän jälkeen paikkakunnan luonne muuttui maa-, metsätalous- ja teollisuuspainotteisesta palveluelinkeinoisemmaksi. Työpaikkojen vähennettyä väestöä muutti pois Karttulasta muihin kuntiin ja tämän takia rakennuskannan kasvu hiipui. (Kylmä 1987, 96.)

Karttulan asuinalueet voidaan jakaa Karttulan kirkonkylään, kirkonkylän ympäristöön, Pihkainmäkeen, Syväniemen ja Airakselaan. Eniten asuntoja sijaitsee kirkonkylällä ja sen ympäristössä, joissa sijaitsee sekä erillisiä pientaloja että rivi- ja kerrostaloja. Muiden alueiden asuntokanta koostuu pääasiassa erillisistä pientaloista eli omakotitaloista. Karttulan runsaiden vesialueiden myötä siellä on paljon kesämökkejä ja -asukkaita. Pääasiassa koko Karttulan asuntokanta koostuu erillisistä pientaloista, sillä koko alueen asunnoista yli 80 % oli erillisiä pientaloja, 16 % rivitaloasuntoja ja 4 % kerrostaloasuntoja vuonna 2011. (Kuopion kaupunki 2011, 50; Kuopion kaupunki 2015, 3.) Kerros- ja rivitaloasuntojen asuntotuotanto on tällä hetkellä

olematon, sillä Karttulaan on rakennettu viimeksi rivitaloasuntoja 1990-luvulla. Kerrostaloja on rakennettu 1970-luvulla, mutta niitä ei ole rakennettu sen jälkeen.

3.3 Karttulan ja Kuopion kuntaliitos

Karttula oli noin 3 500 asukkaan kunta ennen liittymistään Kuopioon. Karttulan ja Kuopion kuntaliitos varmistui kesäkuussa 2008, kun kuntien valtuustot hyväksyivät päätöksen. Kuntaliitos tuli voimaan vuoden 2011 alussa. Kuntaliitoksen yhteydessä uusi kunta sai tukea liitokseen yhteensä 4,48 miljoonaa euroa, josta Karttula sai yhteensä 100 000 euroa. (Kuopion kaupunki 2012.) Tämä summa käytettiin pääasiassa Karttulan alueen kehittämiseen, kuten uuteen valaistuun talviliikuntapaikkaan, näköalatornin ja leikkipuiston rakentamiseen (YLE 2012). Karttulassa haluttiin ottaa oppia edellisistä kuntaliitosprosesseista, sillä liitoksesta kerrottiin avoimesti kuntalaisille. Heitä kuunneltiin kyläilloissa ja internetistä löytyi paljon informaatiota asiasta. (Kuopion kaupunki 2012.)

Karttulan ja Kuopion kuntien valtuustot tekivät kuntaliitoksesta myönteisen päätöksen vuonna 2008 (Kuopion kaupunki 2016.) Karttulan ja Kuopion kuntaliitos johtui suurimmalta osin työpaikkojen ja teollisuuden vähäisyydestä. Tämän vuoksi verotulot jäivät alhaisiksi kunnan kehittämisen kannalta. Kunnallisveroprosentti oli Karttulassa korkeampi kuin Kuopiossa, sillä Karttulan veroprosentti oli 19,5 ja Kuopion 18,75 ennen kuntaliitosta. Kuntaliitoksen tavoitteena oli parantaa Karttulan elinvoimaisuutta ja taloudellista tilannetta. Tavoitteena oli myös saada selvää väestönkasvua Karttulan alueelle. Toivottiin, että palvelujen keskittämisen avulla saataisiin kustannuksia pienemmäksi, sillä pienillä kunnilla ei ole varaa ylläpitää toivottua tasoa kaikissa palveluissa. (Kuopion kaupunki 2010.) Kyseisestä kuntaliitoksen prosessista poikkeuksen teki Airakselan kylän aiheet irrottautua Kuopion kaupunkiin jo ennen Karttulaa. Kylien erimielisyyksistä huolimatta Airakselan kylä kuitenkin liittyi lopulta Kuopioon samaan aikaan kuin muut Karttulan alueet. (Mononen 2012, 28.)

3.4 Karttulan elinkeinorakenne

Karttulassa toimii tällä hetkellä noin 200 yritystä ja työpaikkoja on yhteensä noin 850 kappaletta. Yrityksistä Karttulan alueella toimii 125, Syväniemen alueella yrityksiä on 64 sekä Airakselan alueella 14. Karttulan alueella toimivat yritykset ovat palvelupainotteisia ja hyvin pieniä yrityksiä. Karttulan suurimpia työllistäjiä olivat Osuuskauppa PeeÄssä, Kuopion Kaupunki sekä yksityisen puolelta Ergo, Oskutuote, Epuro ja Karttulan Metsätyö. (Martikainen 2016-09-08.) Martikaisen (2016-09-08) mukaan lähes kaikki Karttulan yritykset työllistävät 1-9 henkilöä ja suurin osa yrityksistä on yksinyrittäjiä tai yritys työllistää jonkun perheenjäsenen. Ennen Kuopioon liittymistä Karttulassa toimi yhteensä 188 yritystä ja Karttulan työttömyysprosentti oli 9,8 % vuonna 2010.

4 KIINTEISTÖNVÄLITYS JA ASUNTOMARKKINAT

Kiinteistötoimiala on yksi merkittävimmistä osista Suomen kansantaloudessa. Kansalaiset tarvitsevat koteja ja yritykset tarvitsevat tiloja toimintaansa varten. Kiinteistöjä rakennetaan, huolletaan, korjataan, vuokrataan ja myydään, joten toimiala työllistää merkittävästi eri henkilöitä. (Kasso 2014, 133.)

Asunto- ja kiinteistökaupassa myyjän ja ostajan lisäksi usein on mukana myös kolmas toimija, välitysliike eli kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan LKV-tutkinnon suorittanutta henkilöä tai välitysliikerekisteriin merkittyä välitysliikettä. Kiinteistönvälitystoimintaa saavat harjoittaa vain nämä välitysliikerekisteriin merkityt toimijat. Suomessa kiinteistönvälitys on hyvin tarkasti määriteltyä toimintaa, jota valvovat aluehallinto- ja kuluttajaviranomaiset. (Kasso 2014, 1.)

Kiinteistönvälitystoiminta kuuluu sellaisiin elinkeinoihin, joiden harjoittamiseen on katsottu liittyvän terveys-, turvallisuus- tai taloudellisia riskejä. Välitystoimintaa koskevia lakeja ovat laki kiinteistönvälitysliikkeistä 1075/2000 eli välitysliikelaki sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000 eli välityslaki. Molemmat lait tulivat voimaan 1.3.2011, joiden tavoitteena oli nostaa kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitystä elinkeinotoimintana säätelevä normisto lain tasolle. (Kasso 2014, 3.)

Välitysliikelain 1 §:än mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan elinkeinotoimintaa, jossa välitysliike tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa

- 1) kiinteistöä tai sen osaa
- 2) rakennusta
- 3) osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen rakennukseen, osaan tai huoneistoon. (Nevala, Palo & Siren 2006, 30.)

Välitysliikkeellä tarkoitetaan kiinteistönvälitysliikettä tai vuokrahuoneiston välitysliikettä.

Kiinteistönvälitysliike saa harjoittaa sekä kiinteistönvälitystä että vuokrahuoneiston välitystä, mutta vuokrahuoneiston välitysliike saa harjoittaa ainoastaan vuokrahuoneiston välitystä. Kiinteistönvälitys on toimintaa, jonka tavoitteena on saada aikaan kiinteistön tai osakkeen kauppa, kiinteä omaisuutta koskeva vuokrasopimus tai muu käyttöoikeutta koskeva sopimus, kuten maanvuokrasopimus tai asumisoikeusasuntoon liittyvä sopimus. Lain mukaan huoneistojen ja liiketilojen vuokrasopimukset eivät ole kiinteistönvälitystä vaan kuuluvat juuri vuokrahuoneiston välitykseen. (Kasso 2014, 3-5.)

Merkittävä osa asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjien kautta, vaikka nykyään ihmiset myyvät asuntojaan myös itse. Asuntokaupalla tarkoitetaan uusien ja käytettyjen asuntojen kauppaa, omakotikiinteistöjen ja -tonttien sekä vapaa-ajan kiinteistöjen kauppaa. Suomessa tehdään vuosittain noin 100 000 asunto- ja kiinteistökauppaa, joista kiinteistönvälittäjien välityksellä tehdään keskimäärin 80-90 prosenttia. Loppuosan muodostavat sukulaisten ja naapureiden väliset asuntokaupat. (Kasso 2014, 134-137.)

4.1 Kiinteistönvälitysprosessi

Asuntokauppa on välitysliikkeen näkökulmasta prosessi, joka alkaa asiakkaiden hankinnalla eli toimeksiantojen solmimisella, jatkuu kohteen markkinoinnilla ja päättyy tarjousvaiheen ja mahdollisen kaupanteon kautta toimeksiannon päättämiseen. Seuraavaksi kuvailen tyypillistä kiinteistönvälitysprosessia. (Kuvio 4.)



KUVIO 4. Kiinteistönvälitysprosessin kuvaus.

4.1.1 Välitysliikkeen valinta

Asiakas huomaa tarpeensa myydä osakkeensa tai kiinteistönsä pois. Tämän jälkeen asiakas valitsee yhden tai useamman välitysliikkeen arvioimaan kohdettaan ja tekemään tarjouksen. Asiakas valitsee tarjouksista mieleisensä ja ottaa yhteyttä välitysliikkeeseen. Asiakkaan ja välitysliikkeen välillä tehdään kirjallinen toimeksiantosopimus, joka saa olla voimassa enintään neljä kuukautta.

Välitysliikkeellä tulee olla kirjallinen toimeksiantosopimus ennen kohdetta koskevia markkinointitoimenpiteitä ja sen esittelyitä. Toimeksiantosopimuksen solmimisen yhteydessä sovitaan myös kiinteistönvälittäjän palkkiosta, että kohteen myyntihinnasta. Kiinteistönvälittäjän asunto-osakkeen välityspalkkio on normaalisti noin 2-4 prosenttia sovitusta kauppahinnasta lisätynä arvonlisäverolla, joka on 24 prosenttia. Kiinteistön välityspalkkio on hieman korkeampi, noin 4-5 prosenttia lisätynä arvonlisäverolla. (Kasso 2014, 62-63, 176.)

4.1.2 Kohteen selvittäminen

Toimeksiannon hoitamiseen liittyvät myös erilaiset asiakirjat, jotka välitysliikkeen tulee hankkia ja perehtyä niiden sisältöön mahdollisten puutteiden tai ristiriitojen vuoksi. Välitysliikkeen tulee hankkia välitettävästä osakehuoneistosta seuraavia asiakirjoja: isännöitsijäntodistus, tuloslaskelma, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus, talousarvio, yhtiöjärjestys, energiatodistus, yhtiön korjaussuunnitelma ja pohjapiirros. Vastaavasti myytävästä kiinteistöstä välitysliike tarvitsee seuraavat asiakirjat: lainhuutodistus, rasiustodistus, maanvuokrasopimus, kiinteistörekisterin ote, kiinteistökartta, rakennuksen pohjapiirros, rakennuslupa-asiakirjat, energiatodistus ja kaavaote sekä selvitys tonttijaosta. Kohteiden tietojen perusteella välitysliikkeen on mahdollista syöttää tiedot järjestelmään, josta voidaan luoda asuntoa koskevia ilmoituksia ja esitteitä. (Kasso 2014, 179-185.)

4.1.3 Markkinointi

Toimeksiantosopimuksen jälkeen välittäjä voi markkinoida kohdetta. Valmiin esitettävän kohteen jälkeen se voidaan julkaista internetissä. Välitysliikkeen tulee olla tehokkaasti näkyvillä asunnon hakupalveluiden ja omien nettisivujen kautta. Asuntojen markkinointi painottuu selvästi verkkoon, sillä asunnosta voidaan jakaa verkossa laadukasta tietoa ja kuvia. Välittäjän täytyy osata ottaa asunnosta edustavia kuvia, jotta asunnosta voi saada hyvän käsityksen ennen esittelyä. Valokuvaus on iso kilpailuvaltti välitysmarkkinoilla. Asuntoa markkinoidaan internetin lisäksi myös sanomalehdissä ja suorajakeluilla. Kohteen markkinoinnissa tulee myös muistaa välitysliikkeen ostaja-asiakkaat, sillä tämä kertoo hyvästä palvelun laadusta, mikäli välitysliike on ottanut ostajan toiveet ja tarpeet riittävän hyvin ylös. Mahdollisten ostaja-asiakkaiden avulla myyntiprosessista voi tulla paljon nopeampi. (Kasso 2014, 199-202.)

Myös asunnon esittely on markkinointia ja se on yksi tärkeimmistä vaiheista asunnon markkinoinnissa. Asunnon esittely voidaan pitää kaikille avoimena yleisesittelynä tai ainoastaan yhden tai useamman asiakkaan kanssa etukäteen sovittuna yksityisesittelynä. Esittely on tilaisuus, jossa on tarkoitus myydä kohdetta ostajaehdokkailla. Välittäjän tulee valmistautua huolellisesti ja hänellä tulee olla mukana tarvittavat tiedot mukana esittelyssä, jotta voi kertoa kattavasti kohteen tiedoista mahdollisille ostajille. Ostajaehdokas saattaa käydä katsomassa asuntoa muutaman kerran ennen ostotarjoustaan. Välittäjällä on yleensä esittelyissä mukana valmiit lomakkeet ostotarjousta varten. (Kasso 2014, 203-205.)

4.1.4 Ostotarjous

Asunnon ostotarjousprosessi voi olla monivaiheinen. Tarjouksia voi olla erilaisia, kuten ehdollisia ja käsirahallisia tarjouksia. Lisäksi tarjouksia voi tulla usealtakin mahdolliselta ostajalta. Ostotarjous on sitova ja se tulee tehdä kirjallisena. Välittäjä ottaa vastaa ostotarjoukseen ainakin tiedot myyjästä, ostajasta, kaupan kohteesta ja tarjotusta hinnasta. Tarjous merkitsee kuluttajien välisessä asuntokaupassa päätöstä tehdä kauppa, mikäli tarjouksen saaja sen hyväksyy. Välittäjän tulee ottaa ostotarjouksessa huomioon käsirahaa ja vakiokorvausta koskevat säännökset. Käsirahallinen tarjous estää välittäjää ottamasta vastaan muita ostotarjouksia. Käsiraha maksetaan yleensä vasta

tarjouksen hyväksymisen jälkeen. Ilman käsirahaa tehtävässä ja hyväksytyssä tarjouksessa ostaja ja myyjä ovat sidottuja kauppaan. Tarjouksen tekijän on mahdollista tehdä myös ehdollinen tarjous, jossa hänellä on oikeus vetäytyä kaupasta. Tällainen tilanne on esimerkiksi, mikäli tarjouksen tekijä on myymässä omaa asuntoaan. Hyvä välitystapa edellyttää, että välittäjän on tarjouksen syntyessä laadittava tarjouksen sisältö niin, että se vastaa lopullisen kaupan ehtoja. Näin voidaan välttää turhilta ristiriidoilta kaupassa. Myyjän on mahdollisuus tehdä ostajalle vastatarjous. Vastatarjouksessa on syytä muistaa, että sen voi tehdä vain yhdelle ostajalle kerrallaan, koska vastatarjouksen hyväksyminen johtaa kaupan syntymiseen. (Kasso 2014, 208-214.)

4.1.5 Kaupanteko

Tarjouksen hyväksymisen jälkeen välittäjällä on vastuu järjestää kauppa ja laatia kauppakirja, ellei muuten sovita. Kauppakirja tulee antaa kaupan osapuolten nähtäville hyvissä ajoin ennen kaupantekoa, jotta mahdolliset virheet saadaan korjattua. Välittäjän tulee laatia kauppakirjan ehdot siten, että molempien osapuolten edut otetaan huomioon, ja ettei se sisällä kummankaan osapuolten kannalta kohtuuttomia sopimusehtoja. Välittäjän tulee lisäksi tarkistaa isännöitsijäntodistuksen tiedot ja tarvittaessa tilata uusi, mikäli tiedot ovat kaupantekopäivänä yli kolme kuukautta vanhoja. Lisäksi välittäjän tulee selvittää kaupan kohteena olevien osakkaiden sijainti ja varmistaa, että ne voi luovuttaa ostajalle vapaina vastuista. Kiinteistön osalta tulee selvittää siihen kohdistuvien panttikirjojen vapautuminen. Välitysliikkeen tulee siis huolehtia, millaisia panttauksia osakkeeseen tai panttikirjoihin kohdistuu ja täten varmistaa, että kauppa on mahdollista tehdä.

Kauppakirjat allekirjoitetaan yleisesti rahalaitoksessa eli myyjän tai ostajan pankissa. Kaupanteon yhteydessä on yleensä paikalla ostajan, myyjän ja välittäjän lisäksi myös pankin edustaja sekä kiinteistön kaupassa kaupanvahvistaja, joka vahvistaa kiinteistön kaupan. Välittäjä huolehtii sekä osakkeiden luovutuksesta, että osakekirjan siirtomerkinnöistä, että ne menevät oikein. Osakekaupassa maksetaan lisäksi 1,6 prosentin suuruinen varainsiirtovero, joka tulee maksaa kaupan yhteydessä. Välittäjän on laadittava varainsiirtolaskelma ja lähetettävä se eteenpäin Verohallinnolle. Varainsiirtoverolaskelman ja kauppakirjan kopiot on lähetettävä myös asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle. (Kasso 2014, 216-220.)

4.1.6 Toimeksiannon päättäminen

Toimeksianto päättyy joko lopulliseen kauppaan tai sen voimassaoloajan loppumiseen. Kun toimeksianto on päättynyt, niin alkuperäinen toimeksiantosopimus liitteinen ja sopimus sekä mahdolliset tarjousasiakirjat arkistoidaan asianmukaisesti. Toimeksiannon asiakirjat on säilytettävä viiden vuoden ajan sopimuksen päättymisestä. Tämä koskee kaikkia välitysliikkeitä ja yleisesti välitysliikkeet säilyttävät asiakirjoja pidemmän ajan. (Kasso 2014, 220.)

Useat välittäjät kuitenkin valvovat osapuolten etuja vielä myös kaupan päättämisen jälkeen. Esimerkiksi välittäjä saattaa auttaa myyjää kaupansaattavan perimisessä tai huoneiston

vapauttamisessa ostajan käyttöön. (Halila ja Hemmo 2008, 160.) Välittäjät ottavat yleisesti muuten kontaktia asiakkaaseen, sillä haluavat jättää asiakkaalle positiivisen kokemuksen välitysliikkeen asiakaspalvelusta, sillä tämä voi tuoda lisää asiakkaita (Kasso 2014, 173).

4.2 Asuntomarkkinoita ohjaavat tekijät

Asuntomarkkinat ovat normaalia osa kansantaloutta, joten sen suhdanteisiin ja niiden vaihteluihin vaikuttavat koko kansantaloutemme osa-alueet ja niiden yleinen kehitys, kuten taantumet ja korkotaso. Mikäli taloudessa on taantuma, niin yritykset eivät investoi uusiin toimitiloihin vaan todennäköisemmin karsivat kuluja. Taantuma vaikuttaa myös kuluttajien taloudelliseen tilanteeseen, sillä asunnon vaihto siirtyy todennäköisesti myöhemmäksi. 2000-luvun matala korkotaso on vaikuttanut asuntokauppaan ja asuntojen hintoihin, sillä ne ovat muutamaa suvantoa lukuun ottamatta nousseet. (Kasso 135-136, 2014.)

Kansantalous voidaan jakaa käsitteenä karkeasti hyödyke- ja tuotannontekijämarkkinoihin. Tässä tapauksessa hyödykemarkkinoilla voidaan tarkoittaa asuntomarkkinoita eli asunnon hinta muodostuu kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksesta. Asunnon hinnan muodostamiseen vaikuttavia tekijöitä ovat makrotaloudelliset eli kansainväliset ja kansalliset tekijät sekä mikrotaloudelliset eli paikalliset tekijät. Nämä makrotaloudelliset tekijät vaikuttavat asunnon hinnan muodostamiseen valtakunnallisesti kaikkialla samanaikaisesti, kuten asuntolainojen korkotaso ja valtion korkovähennysoikeus. Kun taas mikrotaloudelliset tekijät heiluttavat asuntojen hintoja eri paikkakuntien ja alueiden välillä merkittävästi, kuten esimerkiksi eri paikkakuntien työllisyystilanne ja julkiset palvelut. (Keskitalo 2012, 1; Luukkonen, 9.)

DiPasqualen ja Wheatonin (1992, 187) tutkimuksen mukaan asuntojen hintojen muodostumiseen pitkällä aikavälillä vaikuttaa se, kuinka paljon asuntojen potentiaalinen vuokra voisi olla suhteessa asunnon omistajan asunnosta haluamaansa tuottoon. Esimerkiksi yrityksen laajennettua ja työpaikkojen lisääntyttyä paikkakunnalla myös asuntojen kysyntä nousee, mutta samalla myös asuntojen hinnat.

Konkreettisin asuntomarkkinoita ohjaavista tekijöistä on käyttäjän tarve. Jos kuluttajalla on tarve muuttaa suurempaan tai pienempään asuntoon, tai yrityksellä on tarve lisätä tai supistaa tilojaan. Markkinoita ohjaavat myös muut seikat, kuten elämäntilanteen muutokset tai yritystoimintaan liittyvät tarpeet. Asuntomarkkinoiden toiminta perustuu asuntojen kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutukseen. Kuluttajat miettivät asunnon ostamisen aikaan myös oman asunnon myyntiä, joka ohjaa myös asuntokaupan päätöstä. Kuluttajan tulee miettiä kauppojen toteuttamisjärjestys, uuden hankinta vai vanhan myyminen ensin. (Kasso 2014, 130.)

Asuntomarkkinoilla on myös uhkia, joita Hypon (2016a, 5) mukaan ovat mahdollinen globaalin talouden romahdus ja kotimaan politiikka, johon liittyy vahvasti kilpailukyky-sopimus. Kaupungistumisen vuoksi muuttoliike kohdistuu selvästi muutamiin kaupunkeihin, joten hallituksella

on suuri työ reagoida kysynnän lisäykseen riittävän voimakkaalla tarjonnan lisäyksellä suurissa kasvukeskuksissa.

4.3 Suomen markkinatilanne

Suomen asunto- ja liikekiinteistöjen kauppa kävi vilkkaana 2000-luvun alkupuoliskon, mutta vuonna 2008 alkanut globaali taantuma muutti tilanteen. Asuntokauppa on elpynyt lamasta suhteellisen nopeasti, johon on vaikuttanut suhteellisen alhaalla pysytellyt korkotaso sekä työllisyyden pysyminen kohtalaisella tasolla. Asunto- ja kiinteistökaupan 2010-luvun aallonpohja näyttää olleen vuonna 2014, sillä vanhojen ja uusien asuntokauppojen määrä laski jopa 7 % edelliseen vuoteen verrattuna (Vehviläinen 2015-01-28). Toimialan asuntokauppojen lasku- että noususuhdanne vaikuttavat Suomen kansantalouteen merkittävästi, sillä suuria välillisiä seurausvaikutuksia kohdistuu myös muuhun yhteiskuntaan ja toimialoihin, esimerkiksi remontti- ja suunnitteluyrityksiin, sisustusliikkeisiin ja kuntotarkastajiin. (Hurme 2016.)

Vuonna 2014 Suomen asuntokanta oli noin 2,9 miljoonaa asuntoa, joista ilman vakinaisia asukkaita oli noin 300 000 asuntoa. Asuntokanta kasvoi edellisestä vuodesta reilulla 12 000 asunnolla, joka on keskimääräistä vähemmän, sillä 25 vuoden aikana asuntokanta on kasvanut keskimäärin 30 000 asunnolla vuosittain. Asuntokannasta kerrostaloasuntoja oli 45 % eli 1,3 miljoonaa, erillisiä pientaloasuntoja 40 % ja rivitaloja 20 %. Asuntokannassa on tapahtunut merkittäviä muutoksia, sillä vielä vuonna 1990 erillisiä pientaloasuntoja ja kerrostaloasuntoja oli lähes yhtä paljon. Kerrostaloasuntojen osuus kasvoi merkittävästi 1990-luvulla. Vuoden 2014 lopussa kerrostaloasuntoja oli jo 160 000 enemmän kuin erillisiä pientaloasuntoja. Rivitalojen määrä on taas kasvanut yli kymmenkertaiseksi 45 vuodessa, sillä rivitaloasuntoja oli 300 000 vuonna 1970, kun taas vuoden 2014 lopussa jo 399 000. Vuonna 2014 asunnon pinta-ala huoneistoa kohti oli keskimäärin 80,0 neliötä. Asuntokannan keskipinta-ala on kasvanut vuodesta 1970 noin 20 neliömetrillä. (Tilastokeskus 2015.)

Asuntojen hinnat nousivat nopeasti 2000-luvulla aina vuoteen 2008 asti, jonka jälkeen asuntojen hinnat kääntyivät pieneen laskuun. Vuoden 2008 laskun jälkeen asuntojen hinnat kääntyivät nousuun koko Suomessa vuonna 2009. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi 2000-luvun aikana. (Tilastokeskus 2015.) Hintojen nousun taustalla on paljon tekijöitä, mutta suurimpana tekijänä pidetään alueiden eriarvoisuutta ja asuntomarkkinoiden toimimattomuutta eli uusia asuntoja ei synny tarpeeksi (Luukkonen ja Tebest 2015-05-210).

Vuonna 2015 Suomen asuntomarkkinoilla tehtiin vanhoja asunto-osakekauppoja yli 66 000 ja kaikkia erilaisia kiinteistökauppoja yli 59 000 (Maanmittauslaitos 2016, 3). Kiinteistökauppoja tehtiin yli 8,4 miljardin euron arvosta ja asunto-osakekauppoja yli 9,5 miljardin euron arvosta. Kokonaisuudessaan asuntokaupan arvo oli yli 17,3 miljardia euroa ja kauppoja syntyi noin 100 000 kappaletta. Kaikkiaan asuntokauppojen määrä vuonna 2015 oli 3,7 % edellisvuotta suurempi. Asuntomarkkinoilla eniten laskua aiheuttivat uudet omakotitalokaupat, jossa laskua tapahtui noin 5 %. Uusien kerros- ja rivitalojen myynti laski edellisvuoteen verrattuna reilut 3 %. Asuntomarkkinoilla nousua taas toivat

vanhojen osakeasuntojen kauppamäärä, joka nousi noin 6 % ja vanhojen omakotitalojen kauppamäärä noin 6,8 %. (Kiinteistönvälityslitto 2016.)

Asuntokauppa kääntyi nousuun vuoden 2016 ensimmäisillä kahdella neljänneksellä. Tällä hetkellä asuntomarkkinoilla on käynnissä alueellista erkaantumista, joka on johtanut kolmijakoon Suomen asuntomarkkinoilla: Pääkaupunkiseutuun, muihin kasvukeskuksiin ja muuhun Suomeen. Pääkaupunkiseudulla kauppa käy normaalisti, mutta hinnat ovat selvässä nousussa. Muissa kasvukeskuksissa, esimerkiksi Kuopiossa ja Tampereella kauppamäärät ovat nousussa, mutta hinnoissa on myös pieniä nousun merkkejä. Muualla Suomessa kauppa on taas elpymässä, mutta asuntojen hinnat jatkavat laskuaan. Kaupungistuminen on käynnistänyt ennätysellisen asuntotuotannon suuriin kasvukeskuksiin ja se etenee vääjäämättä, joten eri paikkakuntien kehityspolut eroavat merkittävästi. Oman lisähaasteensa tuo lisäksi vuokramarkkinoille tulevat turvapaikanhakijat, jotka vahvistavat ja voimistavat maan sisäistä kaupungistumiskehitystä. Kysyntä tulee kasvamaan entisestään suurilla asuntokauppa-alueilla. (Hypo 2016a, 4-6.)

4.3.1 Asuntotuotanto

Asuntomarkkinat ovat jakautumassa yhä enemmän kolmeen osaan, ja suurten kasvukeskusten ulkopuolelle jäävien pienempien paikkakuntien asuntokauppa on hieman kasvussa, mutta hinnat laskevat inflaatiosta huolimatta (Hypo 2016b, 2).

Uusien asuntojen tarve keskittyy yhä enemmän suurimmille kaupunkiseuduille. Vainion (2016-01-25, 6) mukaan Suomessa tullaan tarvitsemaan neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle jopa yli 760 000 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä, joka tarkoittaa keskimäärin 30 000 uutta asuntoa vuodessa. Näiden 14 suurimman kaupunkiseudun osuus asuntotuotannosta on noussut jo lähes 90 prosenttiin kaikista uusista valmistuneista asunnoista. Suurimpien kaupunkiseutujen ulkopuolelle jäävien seutujen rakentamistarve jää vähäiseksi ja kaupungistuminen kiihtyy entisestään.

Vainion (2016-01-27, 6) mukaan ennuste voi vielä muuttua, sillä maahanmuutto voi vauhdittaa kehitystä ja nostaa uusien asuntojen kokonaistarpeen jopa yli 800 000 asuntoon. Maahanmuuttajat haluavat hakeutua suuriin kasvukeskuksiin, joka nostaa suurien kasvukeskusten painetta.

Isoista alueellisista eroista asuntojen hinnoissa kertoo se, että taajaan asutuissa kunnissa asunnon neliöhinta on keskimäärin alle 4 % asukkaan vuosituloista, kun taas Helsingissä luku on jopa 10 % (Mähönen 2016-06-09).

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tämän opinnäytetyön lähtökohtana oli selvittää ja tutkia, miten kaupungistuminen on vaikuttanut Karttulan palveluihin ja asuntokauppaan, kun Karttula on liittynyt Kuopioon vuoden 2011 alussa. Tutkimuskysymyksiä olivat ”miten kaupungistumisen vaikutukset heijastuvat Karttulaan” ja ”mitkä tekijät houkuttelevat ostajaa hankkimaan asunnon Karttulasta?”. Tutkimuksen tarkoituksena on saada käsitys siitä, minkälaisena ilmiönä kaupungistumista pidetään, Karttulan asuntokaupan tilanteesta ja entisen kunnan tulevaisuuden näkymistä.

5.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmiä on olemassa kaksi: kvantitatiivinen eli määrällinen ja kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Määrällinen tutkimus perustuu kohteen kuvaamiseen ja sen tulkitsemiseen tilastojen ja numeroiden avulla. Määrällisessä tutkimuksessa käsitellään syyn ja seurauksen lakeja. Tutkimuksen keskiössä ovat aiemmat teoriat, hypoteesien esittäminen, käsitteiden määrittely sekä muuttujien muodostaminen taulukkomuotoon ja aineiston saattaminen tilastollisesti käsiteltävään muotoon. Tutkimuksessa pyritään vastaamaan kysymyksiin mikä, missä, paljonko, kuinka usein? (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2007, 131, 135-136.)

Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen eli tutkimuksessa pyritään syvällisempään ja kokonaisvaltaisempaan ymmärtämiseen tutkimuskohteen osalta kuin määrällisessä tutkimuksessa. Pääsääntöisesti laadullinen tutkimus tulee kysymykseen silloin, kun ilmiötä ei tunneta. Laadullisessa tutkimuksessa pyrkimyksenä on löytää ja paljastaa tosiasioita kuin todentaa jo olemassa olevia totuusväittämiä. Pääsääntöisesti aineiston koko on pieni verrattuna määrälliseen tutkimukseen ja tutkimuksen kohdejoukko valitaan tarkoituksen mukaisesti. Jokaista laadullisen tutkimuksen tapausta käsitellään ja tulkitaan ainutlaatuisena. Laadullisella tutkimuksella ei pyritä tilastollisiin yleistyksiin vaan analysointi tehdään mahdollisimman tarkasti. Laadullisen tutkimuksen kautta pyritään vastaamaan kysymyksiin miksi, miten ja millainen? (Hirsjärvi ym. 2007, 157, 160.)

Tässä opinnäytetyössä sopivaksi menetelmäksi valittiin laadullinen tutkimusmenetelmä.

Tutkimuksessa on selvitettävä ensin, mistä ilmiöissä on kyse ja mistä tekijöistä se koostuu. Näin opinnäytetyön tutkimuksen tutkimuskohde sopii paremmin yhteen laadullisen tutkimusmenetelmän kanssa, sillä sen avulla voidaan tutkia tutkimusongelmia syvällisemmin ja hankkia laaja-alaisempaa tietoa kuin määrällisellä tutkimuksella. (Kananen 2014, 16-17.)

5.2 Teemahaastattelu

Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmät jaetaan sekundäärisiin ja primäärisiin menetelmiin. Sekundäärisiä aineistonkeruumenetelmiä ovat erilaisiin dokumentteihin perustuvat tiedot, kuten kirjat, tilastot, tutkimukset ja muistiot. Primäärisiä menetelmiä ovat taas kyselyt, haastattelut ja havainnointi. (Kananen 2014, 64.) Tutkittavan ongelman mukaan näitä kyseisiä vaihtoehtoja voi myös esimerkiksi yhdistää (Hirsjärvi ym. 2007, 160).

Tutkija joutuu lähes aina keräämään aineistoa havainnoinnin, haastattelujen ja kyselyjen avulla. Havainnointia voidaan käyttää sekä määrällisen että laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmänä. Erilaisia havainnointitapoja ovat piilohavainnointi sekä suora ja osallistuva havainnointi. Haastattelu on taas käytetyin laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmä. Haastatteluja voidaan järjestää sekä yksilö- ja ryhmähaastatteluina. (Kananen 2014, 64-66, 70.) Haastattelun etuna pidetään ennen kaikkea sen joustavuutta. Haastattelija voi toistaa kysymyksen, esittää lisäkysymyksiä, pyytää perustelemaan mielipiteen, oikaista mahdollisia väärinkäsityksiä, ja käydä keskustelua haastateltavan kanssa. (Hirsjärvi ja Hurme 2011, 34-35.)

Haastatteluiden etuna pidetään myös sitä, että vastaajaksi suunnitellut henkilöt saadaan yleensä osallistumaan tutkimuksen ja haastateltavia voi tarvittaessa tavoittaa myös uudestaan aineiston täydentämistä tai seurantatutkimusta varten. Haastattelussa on etujen lisäksi myös haasteita. Haastattelut ovat hyvin aikaa vieviä ja niihin tulee valmistautua huolellisesti. Haastatteluissa voidaan katsoa myös sisältävän virhelähteitä, jotka aiheutuvat sekä haastattelijasta että haastateltavasta. Haastattelun luotettavuutta voi heikentää myös se, että haastateltava saattaa antaa sosiaalisesti suotavia vastauksia, jolloin aidot vastaukset jäävät uupumaan. (Hirsjärvi ym. 2007, 200-201.)

Haastattelun aineistonkeruussa voidaan käyttää kolmea erilaista haastattelutapaa, jotka ovat lomakehaastattelu, syvähaastattelu ja teemahaastattelu. Kaikkien kautta voidaan hakea vastauksia erilaisiin ongelmiin ja tutkia erilaisia ilmiöitä. (Hirsjärvi ym. 2007, 203-204.)

Strukturoidussa haastattelussa eli lomakehaastattelussa haastattelu tapahtuu lomaketta apuna käyttäen. Haastattelussa kysymysten ja väitteiden muoto ja niiden esittämisjärjestys on täysin määrätty. Syvähaastattelu, toiselta nimeltään avoin haastattelu, muistuttaa normaalia keskustelua ja se etenee usein haastateltavan ehdoilla. Syvähaastattelussa aihe saattaa muuttua keskustelun kuluessa ja tämä vie yleensä paljon aikaa sekä edellyttää useita haastattelukertoja. Teemahaastattelu määrittellään formaaliudessaan lomakehaastattelun ja avoimen haastattelun väliin, joten sitä kutsutaan myös puolistrukturoiduksi haastatteluksi. (Hirsjärvi ym. 2007, 199-202.)

Näistä kolmesta haastattelun muodoista teemahaastattelu on käytetyin laadullisen tutkimusmenetelmän aineistonkeruumenetelmä. (Kananen 2014, 70.) Teemahaastattelu on strukturoidumpi kuin avoin haastattelu, eikä se etene tarkasti muotoiltujen kysymysten pohjalta. Haastattelun eteneminen tapahtuu tiettyjen ennalta määriteltujen teemojen mukaan, joten sitä pystyy enemmän ohjailemaan kuin syvähaastattelua. Teemahaastattelussa pyritään löytämään vastauksia tutkimuksen tarkoituksen ja ongelmanasettelun tai tutkimustehtävän mukaisesti, joten siinä ei kysellä ihan mitä tahansa. (Hirsjärvi ym. 2007, 199-204.)

Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin teemahaastatteluna, koska sen avulla voidaan saada mahdollisimman laaja kuva tutkittavasta ilmiöstä, ja löytää uusia näkökulmia aiheesta. Haastatteluissa tarpeen vaatiessa haastateltavalta henkilöltä voitiin kysyä myös täydentäviä

kysymyksiä. Haastatteluun tehtiin kysymysrunko, jotta tutkimuksesta saataisiin vastauksia kaikkiin tiettyihin aihealueisiin. Teemahaastattelu valittiin myös sen takia, että lomakehaastattelulla aineisto olisi jäänyt liian suppeaksi ja syvähaastattelu olisi ollut vaikea toteuttaa, sillä sen aineistoa käsiteltäessä siinä olisi ollut liian paljon vaikeasti tulkittavaa.

5.3 Aineiston hankinta

Laadullisen tutkimuksen aineiston koko on pääsääntöisesti pieni tai vähäinen verrattuna määrälliseen tutkimukseen. Laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää valita tutkimukseen henkilöitä, jotka tietävät tutkittavasta ilmiöstä mahdollisimman paljon, sillä tutkimuksessa pyritään kuvaamaan jotain tiettyä ilmiötä tai tapahtumaa. (Hirsjärvi ym. 2007, 160-161.)

Aineiston keruu tapahtui haastattelemalla kahta henkilöä, jotka molemmat työskentelevät kiinteistötoimialalla Karttulan alueella. Haastateltavat valittiin niin, että henkilöt tietävät tutkittavasta ilmiöstä laajasti ja tuntevat Karttulan alueen ja sen kehitystä. Haastateltavien muita taustatietoja ei tuoda esille tutkimuksessa, jotta heidän anonymiteettinsa säilyy. Haastateltavat on nimetty henkilöiksi A ja B.

Haastateltaville kerrottiin etukäteen teemahaastattelun aihe ja tarkoitus, jotta he saisivat hieman tietoa siitä, mikä on haastattelun päällimmäinen tarkoitus. Haastattelukysymykset annettiin osittain etukäteen, sillä haastattelun joihinkin aihepiireihin tarvittiin enemmän tietoa. Haastattelujen perimmäinen tarkoitus ja tavoite oli kuulla henkilöiden mielipiteitä ja tuntemuksia aiheesta, sillä molemmilla henkilöillä on kokemusta kiinteistötoimialalta.

Ensimmäinen haastattelu suoritettiin maaliskuussa ja toinen lokakuussa 2016. Pitkä aikaväli selittyi siten, että aiheesta haluttiin saada vielä syvällisempää tietoa, joten toinen haastattelu tuli vielä järjestää. Haastatteluiden keskustelut etenivät teemahaastattelulle tyypillisesti teemoittain haastattelurungon (liite 1) mukaan. Haastattelut järjestettiin haastateltavien omissa työtiloissa. Molemmat haastattelut tehtiin kasvotusten ja ne tallennettiin kahdella ääninauhurilla. Haastattelut kestivät 35 minuuttia ja 45 minuuttia.

Teemahaastatteluiden tueksi tutkimusosioon haettiin tietoja Karttulasta toteutuneista asuntokaupoista 2000-luvulla, jotta tutkimuksesta saadut tiedot ovat luotettavia. Tietoja Karttulan asuntokaupoista kerättiin Tilastokeskukselta, Maanmittauslaitokselta ja yhdeltä kiinteistönvälittäjältä.

5.4 Aineiston analysointi

Laadullisen tutkimuksen ydinasia on kerätyn aineiston analyysi, tulkinta ja johtopäätökset. Analyysivaihe selvittää tutkijalle sen, minkälaisia vastauksia hän saa tutkimusongelmiin. Laadullisen tutkimuksen aineiston analyysiin ei ole olemassa yleispätevää mallia tai kaavaa, mutta analyysitavat jaotellaan selittämiseen pyrkivään analyysiin ja ymmärtämiseen pyrkivään analyysiin.

Pääperiaatteena on, että tutkimuksen aineistolle tulee valita analyysitapa, joka tuo parhaiten vastauksen tutkimusongelmaan. (Hirsjärvi ym. 2007, 216, 219.)

Laadullisen tutkimuksen aineisto useimmiten nauhoitetaan, jonka jälkeen tallennettu aineisto kirjoitetaan puhtaaksi sanasta sanaan eli litteroidaan. Aineiston litterointi voidaan toteuttaa koko kerätystä aineistosta tai esimerkiksi valikoiden teema-alueiden mukaisesti. Yleisempää on litteroida koko aineisto kuin tehdä päätelmiä suoraan nauhoista. Litteroinnin jälkeen aineistoa lähdetään koodaamaan eli erottelemaan niitä asioita, jotka liittyvät kiinnostuksen kohteeseen. (Hirsjärvi ym. 2007, 217.) Koodauksella pyritään saamaan aineisto käsiteltävään muotoon. Koodauksen jälkeen analyysivaiheessa pyritään löytämään aineistosta eri rakenteita, säännönmukaisuuksia, teemoja ja malleja. (Kananen 2014, 103-104.) Laadullista aineistoa voi käsitellä tilastollisten tekniikoiden avulla, mutta yleisimmät menetelmät ovat tyypittely, sisällönerittely, diskurssianalyysi, keskusteluanalyysi ja teemoittelu (Hirsjärvi ym. 2007, 219).

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen analyysi tehtiin teemoittelun avulla, koska se on yleinen tapa analysoida juuri teemahaastatteluaineistoa. Aineisto kirjoitetaan tekstimuotoiseksi mahdollisimman sanatarkasti (Kananen 2014, 101-102). Aineistoja lähdetään yleisesti analysoimaan teemoittain. Teemat ovat ennalta määritellyjä ja kysymykset kuuluvat tietyn teeman aihepiiriin.

Tutkimusaineiston analyysi lähti käyntiin haastattelujen litteroinnilla. Haastattelut litteroitiin mahdollisimman nopeasti haastattelujen jälkeen, viimeistään viikon kuluessa haastattelusta. Litterointi suoritettiin sanasta sanaan, joten tekstissä otettiin huomioon myös mahdolliset sävyt ja painotukset esille. Litteroinnin jälkeen aineistoja luettiin useaan kertaan läpi, jonka jälkeen etsittiin esiin nousevia aiheita. Teemahaastattelurungon mukaisesti esiin nousseet asiat lajiteltiin kolmeen pääteemaan eli kaupungistumiseen, Karttulan asuntokauppaan sekä Karttulan palveluihin ja tulevaisuuden näkyymiin. Teemoittelu eteni kolmen pääteeman jälkeen värikoodaukseen eli punaisella korostettiin kaupungistumisen alta löytyvät vastaukset, keltaisella korostettiin asiat Karttulan asuntokauppaan liittyen ja sinisellä merkattiin asiat, jotka liittyvät Karttulan palveluihin ja tulevaisuuden näkyymiin.

5.5 Tutkimuksen luotettavuus

Opinnäytetyön tulosten tulee olla luotettavia, joten tutkijan tehtävänä näyttää, että tutkimuksen johtopäätökset ovat oikeita (Kananen 2014, 145). Mittaus- ja tutkimustapoja tutkimuksen luotettavuuden arviointiin on olemassa monia, mutta yleensä tutkimismenetelmien luotettavuutta käsitellään reliabiliteetin ja validiteetin avulla. Reliabiliteetti tarkoittaa sitä, että eri tutkijat päätyvät samanlaiseen tulokseen eli tutkimuksen toistettavuutta. Validiteetti tarkoittaa sitä, että tutkimusmenetelmässä tutkitaan juuri sitä, mitä olikin tarkoitus mitata. Nämä termit kytketään usein määrälliseen tutkimukseen, jonka piirissä ne ovat syntyneet. Näiden termien käyttöä ollaan kritisoitu laadullisen tutkimuksen piirissä, sillä ne soveltuvat parhaiten juuri määrällisen tutkimuksen tarpeisiin. (Hirsjärvi ym. 2007, 226-227.)

Laadullisessa tutkimuksessa tutkijaa pidetään pääasiallisimpana luotettavuuden kriteerinä, sillä tutkimuksen luotettavuutta lisää tutkijan tarkka selostus tutkimuksen kaikista vaiheista. Tutkijan tulee kertoa aineiston tuottamisen olosuhteet selvästi ja totuudenmukaisesti. Tutkimuksen tarkat selostukset seuraavista asioista lisäävät luotettavuutta: haastattelun olosuhteista ja paikoista, haastatteluihin käytetystä ajasta, mahdollisista häiriötekijöistä, haastatteluiden virhetulkinnoista ja tutkijan itsearviointi tilanteesta. Laadullisen tutkimuksen kuvauksen ja siihen liitettyjen selitysten ja tulkintojen yhteensopivuutta määrittelee validius. Validius vastaa kysymyksiin: onko selitys luotettava ja sopiiko selitys kuvaukseen? Aineiston analyysissa keskeistä on luokittelujen tekeminen eli lukijalle tulee kertoa luokitteluiden syntymisestä ja sen perusteista. (Hirsjärvi ym. 2007, 227.)

Tämän tutkimuksen luotettavuutta on pyritty luomaan tarkalla selostuksella tutkimuksen kaikista vaiheista. Tarkan selostuksen kautta lukijan on helppo seurata tutkimuksen eri vaiheita ja sen etenemistä. Selostuksen lisäksi tutkimuksen luotettavuutta on pyritty lisäämään Tilastokeskukselta ja Maanmittauslaitokselta saaduilta Karttulan asuntokauppatiedoilla, jotta tutkimuksen tietojen voidaan sanoa olevan luotettavia. Tutkimuksen validiteettia pyrittiin lisäämään myös valitsemalla haastateltavaksi henkilöitä, jotka tietävät tutkittavasta ilmiöstä eniten. Tutkimuksessa oli myös tärkeää, että se tuottaa samankaltaisia tuloksia muiden samaa aihepiiriä käsiteltävien tutkimusten kanssa.

6 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tässä luvussa avataan ja analysoidaan haastatteluista saatua materiaalia. Tutkimuksen tulokset esitetään haastattelu-teemoista muotoutuneiden pääteemojen mukaisesti. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten Kuopion ja Karttulan kuntaliitos on vaikuttanut Karttulaan. Molemmista haastatteluista nousi esille kaksi pääteemaa. Näitä pääteemoja ovat kuntaliitoksen vaikutukset Karttulan palveluihin ja asuntokauppaan. Tuloksissa on tuotu esille pääteemoihin ja alateemoihin liittyviä näkemyksiä. Tuloksissa hyödynnetään suoria lainauksia haastateltavien ajatuksista. Karttulan asuntokaupan teeman tuloksissa hyödynnetään lisäksi Tilastokeskuksen, Maanmittauslaitoksen ja kiinteistönvälittäjältä tietoja, jotka lisäävät tutkimuksen luotettavuutta.

6.1 Kuntaliitoksen vaikutukset Karttulan palveluihin

Tässä kappaleessa kerrotaan, miten kaupungistuminen näkyy Karttulassa. Haastatteluissa kävi ilmi, että kaupungistumista pidetään nykyajan suurena ilmiönä, joka selvästi vaikuttaa pienempien kuntien kehitykseen. Kaupungistuminen on kiihtymässä Suomessa, joten palvelut siirtyvät isompiin kasvukeskuksiin. Tämän kehityksen seurauksena myös ihmiset muuttavat työpaikkojen ja palveluiden perässä pienemmiltä paikkakunnilta kaupunkeihin.

”Ihmiset ovat muuttaneet palveluiden perään ja työpaikkojen perään.” (Henkilö A)

”Palvelut vähän kerrassaan siirtyvät sinne kaupunkiin päin.” (Henkilö B)

Kuopion ja Karttulan kuntaliitoksen myötä Karttulan palvelut ovat heikentyneet. Palveluiden heikentymiseen kuntaliitoksen lisäksi on vaikuttanut myös yleinen kehitys. Tiedetyt palvelut hoidetaan nykyään enemmän sähköisesti, kuten esimerkiksi vakuutus- ja pankkiasiat. Haastateltavien mukaan Karttulan palvelut ovat kuitenkin heikentyneet, kun palvelut siirtyvät vähän kerrassaan Kuopioon. Henkilö B kertoi esimerkin kuntaliitoksen vaikutuksesta: *”Karttulan vuokratalot oy on täällä toiminut itsenäisesti ja sitä on hoidettu täällä paikallisesti, mutta nyt se sitten tämän vuoden lopussa sulautuu Niiralan kulmaan, joka on Kuopion kaupungin iso vuokrataloyhtiö ja asiat hoidetaan sieltä Kuopiosta käsin”*.

Palveluiden siirtyessä vähän kerrassaan suurempiin kasvukeskuksiin ja kaupunkeihin väestön ikärakenne muuttuu, joka selvästi näkyy haastateltavien mielessä kuntien ikärakenteen muuttuessa vanhemmaksi. Henkilön B mielestä tämä: *”Silloin kun me oltiin Karttulan kuntaa ennen tuota 2011, niin silloinhan meillä oli varsin nuori ja hyvä ikäjakauma. Etten muista 2000-luvun alussa ois, onko täällä kovinkaan monta 90-vuotiasta asunu meidän rivitaloissa, mutta kyllä niitä nyt löytyy aikas monta.”* Karttulassa asui 23 yli 90-vuotiasta vuonna 2015 (Kuopion kaupunki 2015a, 6). Karttulan ikärakenne siis vanhenee, sillä lapsiperheet muuttavat yhä useammin lähemmäksi työpaikkoja ja kouluja. Haastateltavien mielestä Karttulan kehitykseen on vaikuttanut erityisesti koulujen lopettaminen, kuten Airaxselan koulun ja Karttulan lukion lopettaminen muutama vuosi sitten.

”Se vaikuttaa osaltaan meidän ikärakenteeseenkin, niin että kun lapset on joko ammattikouluun tai lukioon lähdössä, niin perheet muuttaa sinne lähemmäs kaupunkia, jossa ne koulut on.”(Henkilö B)

”Mietityttää aina lapsiperheitä. Lapsiperheitä justiinnsa, missä on koulut, missä on päiväkodit, miten nämä kuljetukset pelaa.”(Henkilö A)

Karttulan väkiluku on pysynyt lähes samana jo pitkään, mutta väestön rakenne on muuttunut keskimääräistä vanhemmaksi. Karttulassa asui vielä yhteensä 948 alle 19-vuotiasta vuonna 2000, määrä oli tippunut yli 100 hengellä 15 vuodessa, sillä alle 19-vuotiaita oli 830 vuonna 2015. Yli 75-vuotiaiden osuus on taas noussut, sillä heitä oli yhteensä 242 vuonna 2000, kun taas heitä oli jo 334 vuonna 2015. Tämän kehityksen myötä myös alueen keski-ikä on noussut, joka on nykyisin keskimääräistä korkeampi. (Kuopion kaupunki 2011, 50; Kuopion kaupunki 2015a, 6.)

Karttulassa on tapahtunut kuntaliitoksen myötä paljon fuusioitumisia ja ristiriitaisia tunteita herättäviä asioita, mutta kuntaliitoksesta on tapahtunut jotain hyvääkin. Henkilö B:n mukaan: *”Lapsiperheiden ihmiset ovat sanoneet, että päivähoitoasiat muuttuivat paremmiksi, kun meistä tuli kuopiolaisia”*. Päiväkodit ovat kesäisin pidempään auki kuin itsenäisen Karttulan aikana. Päivähoidon lisäksi kotihoito toimii haastateltavien mukaan paremmin kuin ennen. Karttulassa hyvänä asiana voidaan pitää siellä olevaa terveyskeskusta, jossa on yli 30 vuodepaikkaa, joka osaltaan mahdollistaa ikäihmisten asumisen kuntakeskuksessa.

Kuopio myös investoi Karttulaan, sillä Karttulan keskustaan tehdään uusi yhtenäiskoulu ja Karttulaan on rakennettu vesi- ja viemäriverkostoja, jota Kuopion kaupunki on avustanut 20 prosentilla. Henkilö B:n mukaan: *”Meidän rannoilla on vesi- ja viemäriverkostot olemassa, niin meidän Kuopioon liittyminen on mahdollistanut sen rakentamisen, mutta 2010 jälkeen 6,6 miljoonalla vesi- ja viemäriverkostoja sinne haja-asutusalueille”*. Vesi- ja viemäriverkostot mahdollistavat ympärivuotisen asumisen vapaa-ajan asunnoilla tai omakotitaloissa haja-asutusalueille, jotka voivat mahdollisesti tuoda lisää asukkaita Karttulan alueelle.

6.2 Karttulan asunnot

Karttulan asutus keskittyy pääasiassa kolmeen taajamaan: Karttulan kuntakeskukseen, Syvänniemelle ja Pihkainmäkeen. Karttulan rakennuskanta on pääasiassa pientaloasuntoja, sillä esimerkiksi vapaa-ajan asuntoja entisestä kunnasta löytyy yli 1 300 kappaletta. Karttulan alueella on hyvin vähän kerrostaloja ja ne sijaitsevat pääasiassa Karttulan kuntakeskuksessa.

Haastateltavat kertoivat, että Karttulaan rakennetaan ainoastaan omakotitaloja ja vapaa-ajan asuntoja. Kerros- ja rivitaloasuntoja ei ole rakennettu Karttulaan pitkään aikaan, vaikka kerrostaloja on ollut ennakkomarkkinoinnissa, niistä ei ole oltu kuitenkaan kiinnostuneita.

”Kerrostaloja rakennettiin sillon 70-luvulla, mitä siellä on.”(Henkilö A)

”Kerrostaloja ei oo rakennettu, kun 70-luvulla, mutta tuota rivitalojakin 90-luvun alkupuolella edellisen kerran.. Markkinoinnissa on välillä ollu, että rakennettaisiin, mutta kun varauksia ei tule”
(Henkilö B)

Tämä tuo haasteita Karttulan kuntakeskukseen, sillä asunto-osakeyhtiöiden talot vanhenevat koko ajan, eikä uusia ole rakenteilla. Henkilön B mukaan kerrostalojen hyvänä puolena voidaan pitää sitä, että niiden putkistot, ikkunat ja märkätilat ovat asunto-osakkeissa uusittu. Karttulan asunnoista noin 80 % on omakotitaloja, noin 16 % on rivitaloasuntoja ja 4 % kerrostaloasuntoja. Karttulaan on rakennettu vuosien 2000-10 välillä yhteensä 175 asuntoa, joista kaikki ovat erillisiä pientaloja. (Kuopion kaupunki 2011, 70.)

Haastatteluissa tuli ilmi, että Karttulassa näkyy selvästi se, että kuntakeskuksessa asuu vanhempi väestö, jossa sijaitsevat kerros- ja rivitaloasunnot. Kun taas Pihkainmäessä ja Syvänniemellä asuvat lapsiperheet, sillä siellä sijaitsevat koulut ja Kuopioon on lyhyempi työmatka. Henkilön A mukaan *”Karttulan Keskustaan tulivat vanhuuden pävilleen. Ostivat sieltä, olivat myyneet lapsilleen tilan tai lopettaneet tilan pidon.”* Karttulan kuntakeskukseen muuttaa siis paljon väestöä, jotka ovat aiemmin asuneet omakotitaloissa Karttulan ympäristössä. Iäkkäämmät ihmiset eivät enää pärjää omillaan, sillä he ovat saattaneet menettää ajokorttinsa ja täten haluavat muuttaa lähemmäs palveluita. Haastateltavien mukaan tämä johtuu siitä, että kuntakeskuksesta on helpompi saada palveluita, sillä esimerkiksi pankki, ruokakaupat ja terveyskeskus sijaitsevat keskuksessa.

6.3 Karttulan asuntokauppa

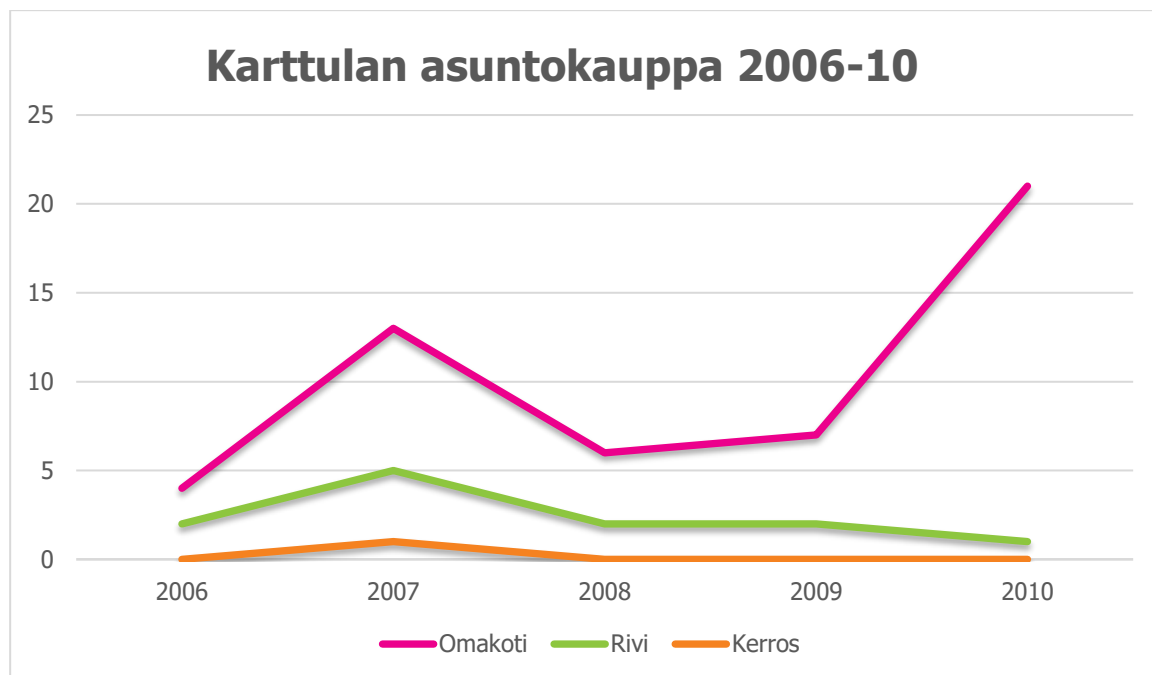
Haastateltavien mukaan Karttulan asuntokauppojen määrä on hyvin vähäinen. Kerros- ja rivitalokauppoja tehdään huomattavasti vähemmän kuin omakotitalokauppoja, sillä kerros- ja rivitaloasuntoja sijaitsee paikkakunnalla hyvin vähän verrattuna omakotitaloihin. Haastatteluissa tuli ilmi, että Tilastokeskuksen tiedoissa ei näy kauppoja, jotka tehdään ilman kiinteistönvälittäjää vaan myyjä ja ostaja sopivat kaupan keskenään. Henkilön B mukaan näitä kauppoja tulee Karttulassa jonkin verran. Tämä seikka tekee tilastojen tekemisen haasteelliseksi, sillä kaikista kaupoista ei ole varmuutta.

Taulukosta 1 nähdään, kuinka paljon Karttulassa tehtiin asuntokauppaa vuosina 2006-2010 ennen sen liittymistä Kuopioon vuonna 2011. Tilastossa näkyy, että kauppamäärät vaihtelevat jonkin verran ja lukumääriin vaikuttavat Suomen taloudellinen tilanne ja yleinen hintakehitys. Kerrostalokauppoja tehdään Karttulassa hyvin vähän, sillä niitä on rakennettu vain 1970-luvulla, joten niistä ei voi kovin hyvää vertailua tehdä. Henkilön B mukaan Karttulassa tapahtuu kuitenkin vuosittain asunto-osakekauppoja, jossa myyjä ja ostaja ovat keskenään sopineet asiasta.

Rivitalokauppoja syntyi vuosien 2006-2009 aikana vuosittain 2-5 kappaletta. Vuonna 2010 kauppoja syntyi enää 2. (Taulukko 1.) Omakotitalokauppojen määrä on vaihdellut merkittävästi vuosittain, sillä niitä tehtiin vain 4 vuonna 2006, kun taas vuonna 2010 niitä tehtiin jo 21 kappaletta.

Omakotitalokauppojen määrä on pääasiassa noussut vuosien aikana. Kerrostalokauppoja taas syntyi vuosien 2006-2010 vain 1 kappale, joten kauppojen määrä on ollut olematon.

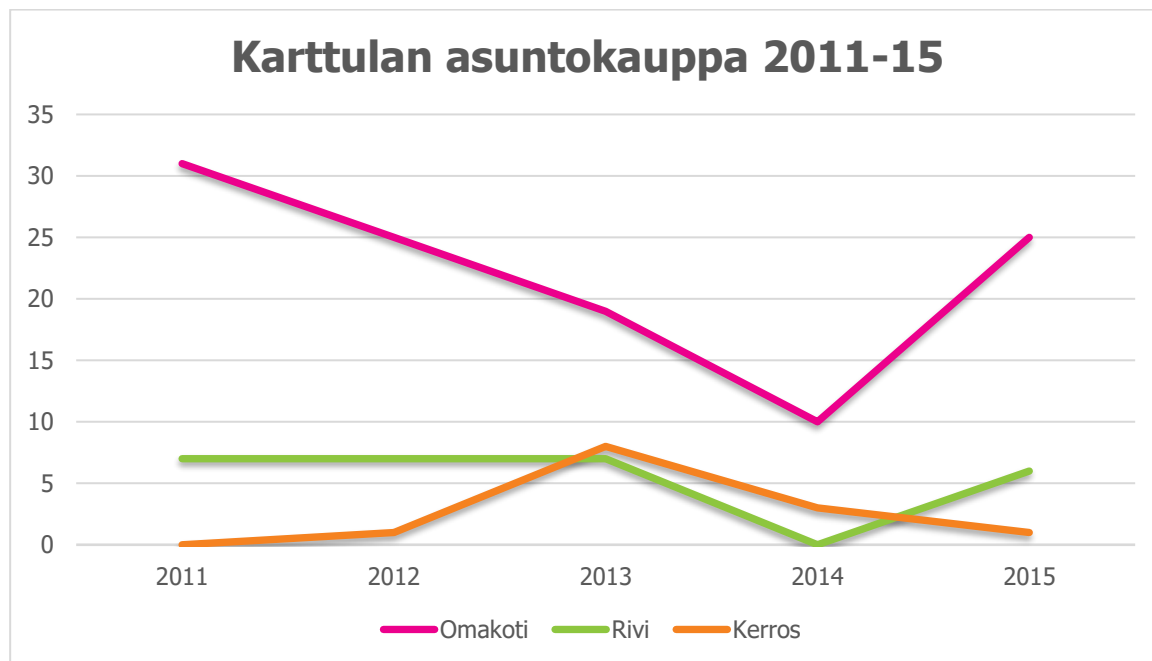
TAULUKKO 1. Karttulan asuntokauppa 2005-10 (Hintaseurantatilasto KVLK; Tilastokeskus 2016.)



Taulukko 2 kuvastaa Karttulan asuntokauppaa, kun se on liittynyt Kuopioon vuoden 2011 alusta. Taulukosta 2 voidaan havaita, että Karttulassa tehtiin paljon omakotitalokauppaa vuonna 2011 ja 2012 verrattuna edellisvuosiin. Vuodesta 2011 jälkeen omakotitalokauppa on kääntynyt laskun, johon on vaikuttanut eniten Suomen lama. Omakotitalokauppoja tehdään kuitenkin huomattavasti enemmän kuin ennen Karttulan kunnan aikana. Omakotitalokauppoja syntyi eniten vuonna 2011, jolloin kauppoja tuli yhteensä 31 kappaletta.

Karttulassa kerrostalokauppoja on tapahtunut vähän myös kuntaliitoksen jälkeen lukuun ottamatta vuotta 2013, jolloin kauppoja syntyi 8 kappaletta. Rivitalo-osakkeiden kaupankäynti on noussut kuntaliitoksen jälkeen, sillä jokaisena yksittäisenä vuonna 2011-2015 kauppoja syntyi 6 kappaletta. Paitsi vuonna 2014 ei tapahtunut yhtäkään rivitalokauppaa. Kaikkiaan asuntokauppoja tapahtui vähiten vuonna 2014, jolloin asuntoja meni kaupaksi yhteensä vain 13 kappaletta.

TAULUKKO 2. Karttulan asuntokauppa 2011-15 (Hintaseurantatilasto KVLK; Tilastokeskus 2016.)



Karttulan kilpailuedut asuntomarkkinoilla haastateltavien mukaan ovat edullinen hintataso ja luonnonläheisyys. Henkilön A mukaan voidaan verrata sitä, että ostamalla asunnon, niin saat Karttulasta ison omakotitalon, niin samalla rahalla saat Kuopiosta vain rivitaloasunnon. Myös Karttulan kaunis ympäristö ja luonto houkuttelevat asiakasta ostamaan asunnon Karttulasta. Verrattuna pienempiin paikkakuntiin myös Karttulan palvelut ovat paremmalla tasolla, erityisesti terveyskeskuksen ja pankin ansiosta. Tervosta ontaas Kuopioon jo yli 80 kilometriä matkaa, joka on haastateltavien mukaan aivan liian pitkä työmatka. Vaikka Karttulan kuntakeskuksesta on matkaa Kuopioon vajaat 40 kilometriä, sen voi ajaa talviolosuhteissakin kolmeen varttiin.

6.4 Tulevaisuus

Karttulan tulevaisuus nousi yhdeksi alateemaksi keskusteluissa. Haastateltavien mukaan Karttula tulee säilymään ja sitä kehitetään, kuten uudella koululla kuntakeskukseen ja isoja investointeja vesi- ja viemäriverkon osalta, joka tulee mahdollisesti vaikuttamaan positiivisesti rakennusteollisuuden alueella. Haastateltavien mukaan Pihkainmäki tulee laajenemaan asuinalueena, sillä se sijaitsee Kuopiosta sopivan etäisyyden päässä. Keskusteluissa tuli ilmi, että huolta aiheuttivat Karttulan kuntakeskuksen palvelut, sillä ne ovat heikentyneet vuosien aikana. Terveyskeskuksen osuus on tärkeä Karttulassa, sillä se mahdollistaa ikäihmisten asumisen kuntakeskuksessa. Mikäli terveyskeskus loppuu ja palvelut siirtyvät Kuopioon, niin se voi aiheuttaa paljon muuttotappiota Karttulalle.

Molemmissa haastatteluissa nousi myös esille Karttulan asuntokaupan ja rakennusteollisuuden tulevaisuus. Henkilön A mielestä *”Pienemmälle paikkakunnalle kannattaa rakentaa rivitaloyhtiö, 10 asuntoa tämmönen”*. Lisäksi haastatteluissa tuli ilmi, että tarpeesta huolimatta kerros- ja rivitaloasuntoja ei tulla rakentamaan, vaikka niitä on ollut ennakkomarkkinoinnissa, niin kiinnostusta kohteisiin ei ole ollut. Sen sijaan Karttulan alueille on rakennettu vapaa-ajan asuntoja ja

omakotitaloja. Tämä trendi haastateltavien mukaan jatkuu ja näitä tullaan rakentamaan koko ajan lisää. Toisena riskinä Henkilö B näkee, että *"Monessa pitäjässä puhutaan siitä, että puretaan taloja pois, kun ei oo käyttöä niille."* Henkilön B mukaan omakotitaloja on jo purettu Kaavin, Juankosken ja Nilsiä alueella, sillä niissä ei ole asukkaita. Tämä voi olla riskinä myös Karttulassa.

Haastateltavien mukaan tulevaisuudessa Karttulassa tullaan tekemään vähän kerros- ja rivitalokauppaa kuten ennen, mutta omakotitalokauppaa tulee syntymään. Karttulan kuntakeskuksen asuntokauppa tulee olemaan pientä, sillä alueen talot ovat pääasiassa kerros- ja rivitaloja. Sen sijaan muiden alueiden, kuten Pihkainmäen ja Syväniemen, asuntokauppaa syntyy, sillä alueiden palvelut ovat suotuisia lapsiperheille ja työmatka Kuopioon on kohtuullinen. Alueiden riskinä Henkilön A mukaan on, että *"Tulee aina se kyllästymisvaihe, että nythän ei välttämättä riitä sitä imua."* Henkilön A mukaan tällaista kyllästymisvaihetta on juuri ollut Saaristokaupungissa ja Julkulassa, jonne rakennettiin paljon 1980-luvulla, kunnes alueelle tuli kyllästymisvaihe.

Nämä seikat voivat vaikuttaa Karttulan väkilukuun, mikä on pysynyt koko 2000-luvun samoissa määrissä. Molemmissa haastatteluissa tuli ilmi, että haastateltavat pelkäävät Karttulan ikärakenteen vanhentuvan, sillä kouluja on lopetettu ja palveluita vähennetty selvästi alueelta. Tämän muutoksen myötä nuoret ja lapsiperheet hakeutuvat lähemmäs kouluja ja palveluita. Haastateltavien mukaan tulevaisuuden mahdollisista haasteista huolimatta imua tulee riittämään Karttulaan, sillä aina löytyy niitä, jotka haluavat ostaa talon maaseudulta, jonka myötä väestöpohja tulee pysymään alueella.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada selville, miten kaupungistuminen ja kuntaliitos ovat vaikuttaneet Karttulan palveluihin ja asuntokauppaan. Molemmissa haastatteluissa eniten keskustelua aiheuttivat Karttulan heikentyneet palvelut ja asuntokauppa, joka perustuu lähinnä omakotitaloihin sekä ostajan ja myyjän keskinäiseen osakekauppaan. Tilastot sekä teoriaviitekehys tukevat näitä tutkimuksen tuloksia, sillä tilastoissa huomataan, että osakkeiden osalta Karttula asuntokauppa on todella pientä ja teoriassa todettiin kaupungistumisen vaikuttavan pienempien paikkakuntien palveluihin ja elinkeinoihin.

Tutkimuksessa havaittiin, että kuntaliitoksen jälkeen vähiten asuntokauppaa tapahtui Karttulan alueella vuonna 2014, jolloin koko Suomen asuntomarkkina koki melkoisen romahduksen verrattuna edellisvuosiin. Tämä asuntomarkkinoiden romahdus selittää juuri Karttulan asuntokauppojen määrää vuonna 2014. Muuten Karttulan asuntokauppa on ollut hyvin tasaista, mutta omakotitalokauppojen määrä on selvästi lisääntynyt kuntaliitoksen myötä. Kuntaliitoksen vaikutus näkyy Karttulan asuntokaupassa vuosina 2010-2012. Vuoden 2010 suurta omakotitalokauppojen määrää selittää se, että Karttulan liittyminen Kuopioon varmistui. Omakotitalokaupoissa näkee selvän piikin vuonna 2011, jolloin Karttula liittyi Kuopioon. Taulukoista 1 ja 2 voidaan havaita, että Karttulan asuntokauppa on kuitenkin kääntynyt kuntaliitoksen jälkeen nousuun. Rivitaloasuntoja myytiin ennen kuntaliitosta yhteensä 12 kappaletta, kun taas kuntaliitoksen jälkeen niitä on myyty samassa ajassa jo 27. Kerrostaloasuntojen kauppaa on hankala arvioida, sillä niitä tapahtuu jonkin verran ilman kiinteistönvälittäjää Karttulan alueella. Taulukoista 1 ja 2 voidaan silti havaita, että kerrostaloasuntojen kaupankäynti on myös noussut kuntaliitoksen jälkeen, sillä vuosina 2006-2010 niitä myytiin vain 1 kappale ja vuosina 2011-2015 yhteensä 13 kappaletta.

Karttulaan rakennettiin keskimäärin alle 10 asuntoa/vuosi vuosien 2000-2009 välisenä aikana, kun taas kuntaliitoksen jälkeen asuntoja on rakennettu vain 7 kappaletta vuonna 2011, 9 vuonna 2012, 6 vuonna 2013 ja 4 vuonna 2014. Kaikki rakennetut asunnot ovat talotyypiltään omakotitaloja. (Kuopion kaupunki 2014; Kuopion kaupunki 2015b, 2.) Karttulaan on rakennettu varsinkin Pihkainmäen ja Syvänniemen alueille, jotka selittävät omakotitalokauppojen selvästi kasvaneen määrää vuoden 2009 jälkeen. Vuosien 2000-2009 välillä Karttulan väestökehitys on samalla selvästi painottunut Airakselan, Syvänniemen ja Pihkainmäen alueille, sillä alueiden väestökehitys on ollut yli 18,5 %, kun taas muilla alueilla väestömäärä on selvästi laskenut (Kuopion kaupunki 2010, 27-29, 31). Kyseiset tilastot vahvistavat haastatteluista saatua tietoa, että Karttulan väestönkasvu painottuu varsinkin Syvänniemen ja Pihkainmäen sekä Airakselan alueille, kun taas muilla alueilla väestökehitys on selvästi negatiivinen.

Kaupungistumisen vaikutuksen Karttulan asuntokaupassa näkee siinä, että Karttulaan ei investoida uusiin asunto-osakeyhtiöihin. Haastateltavien mukaan Karttulassa on ollut ennakkomarkkinoinnissa uusia kerros- ja rivitaloja, mutta varauksia ei ole tullut tarpeeksi, jotta kohteita ruettaisiin rakentamaan. Kaupungistuminen on selvästi vaikuttanut siihen, että ihmiset asuvat kaupungin

ulkopuolella omakotitaloissa, kun taas kaupungissa tai sen läheisyydessä asutaan kerros- ja rivitaloissa.

Haastatteluiden ja erilaisten lähteiden avulla voidaan ajatella, että kuntaliitoksesta on ollut selvästi eniten haittaa Karttulan kuntakeskukselle, mutta muut alueet ovat jopa osittain hyötynet siitä. Tätä väitettä tukee Salvenin (2011) kirjoittama artikkeli, jossa kerrotaan Syvänniemen, Pihkaimäen ja Airakselan asukkaiden selvästä myönteisyydestä kuntaliitosta kohtaan. Kuntakeskuksen asukkaat taas pelkäsivät liitosta, sillä heidän mukaansa se vaikuttaisi suoraan alueen palveluihin, kuten kauppoihin, postiin ja kirjastoon. Pelko ei ole ollut aivan turhaa, sillä alueen palvelut ovat kuntaliitoksen jälkeen heikentyneet. Syvänniemen asukkaat suhtautuivat positiivisesti kuntaliitokseen, mutta toisaalta alue on menettänyt sen myötä 3-6 luokka-asteet alueen alakoulusta. Vaikka kuntaliitoksesta on ollut rakennusmäärällisesti hyötyä Syvänniemelle, niin Syvänniemi voi kokea haasteita, mikäli alueelle ei rakenneta uutta koulua suunnitelmista huolimatta.

Kun haastatteluissa keskusteltiin kuntaliitoksen vaikutuksista Karttulan palveluiden tasoon, molemmat haastateltavat totesivat niiden heikentyneen. Karttulan ja Kuopion kuntaliitos on vaikuttanut Karttulan palveluihin, sillä kuntaliitoksen vaikutuksesta Karttulasta on lopettanut lukio ja lukuisia yrityksiä on fuusioitunut Kuopion yritysten kanssa. Tämä on vaikuttanut Karttulan ikärakenteeseen, joka on nykyisin paljon korkeampi kuin 2000-luvun alussa. Toisaalta kuntaliitos on vaikuttanut myös positiivisella tavalla Karttulaan, sillä sen alueille on rakennettu paljon vesi- ja viemäriverkostoa, joka toivottavasti vaikuttaa positiivisesti alueen rakennusmäärään. Kuopio on lisäksi investoinut lukiota lukuun ottamatta Karttulan muihin kouluihin, sillä Syvänniemelle ja Karttulan kuntakeskukseen rakennetaan uudet koulut. Syvänniemelle tulee uusi koulu, jossa on tilat esikoululaisille sekä 1-2-luokkalaisille. Lisäksi tiloihin on suunniteltu päiväkotia. (Tiihonen 2014-03-11.) Kuntakeskukseen on suunniteltu taas uutta koulukeskusta, jossa olisi tilat päivähoidolle, esiopetukselle, ala- ja yläkoululle sekä kirjastolle (Kuopion kaupunki 2015c).

Karttula on lisäksi säilyttänyt terveystakesuksensa, joka on entiselle kunnalle todella merkittävä asia. Haastatteluissa tuli ilmi se, että mikäli terveystakeskus lähtisi, tämän myötä Karttulan kuntakeskus saattaisi kokea merkittäviä muuttotappioita. Muuttotappion ohella yrityksiä lopettaisi tai ne siirtyisivät todennäköisesti Kuopioon. Terveystakeskus mahdollistaa ikäihmisten asumisen kuntakeskuksessa, jonne heidän on helppo muuttaa viettämään eläkepäiviään.

7.1 Tulevaisuuden näkymät

Karttulan tulevaisuuteen liittyy selkeitä uhkakuvia, jotka koskevat pääasiassa yrityksiä ja kouluja, jotka suoraan vaikuttavat alueen houkuttelevuuteen ja asuntokauppaan. Lupauksista huolimatta Syvänniemen uusi koulu ei toteudukaan, jolloin se saattaa vaikuttaa negatiivisesti alueen väestökehitykseen. Syvänniemi on ollut Pihkaimäen ohella Karttulan vetovoimaisimmista alueista. Syvänniemi sijaitsee kuitenkin vajaan 15 kilometrin päässä Karttulasta, joka on lapsiperheille haastava sijainti, sillä vanhempien työt ovat 30 kilometrin päässä Kuopiossa ja lapsien koulu vajaan

15 kilometrin päässä Karttulassa. Mikäli uhkakuva toteutuu, niin lapsiperheet saattavatkin muuttaa arjen helpottamiseksi Kuopioon.

7.2 Yhteenveto

Kuntaliitos on selvästi vaikuttanut Karttulan palveluiden tasoon negatiivisesti, mutta asuntomarkkinatilanne on parantunut ja kauppamäärät ovat nousseet. Kuntaliitos on vauhdittanut Karttulan asuntokauppaa, sillä hankkiessa omakotitalon Pihkainmäeltä tai Syvänniemeltä, työmatka pysyy kohtuullisena Kuopioon. Omakotitalojen ostohalukkuutta lisää myös edullinen hintataso verrattuna Kuopion omakotitaloihin. Karttulan tulee säilyttää koulunsa ja päiväkotinsa, jotta alueen vetovoima säilyy. Kaupungistuminen kiihtyy Suomessa, joten palvelut keskittyvät jatkossa vielä enemmän Kuopioon, joka tuo haasteita Karttulan palvelutasoon. Tämän myötä nuoret hakevat palveluita muualta, ja Karttulan väestörakenne muuttunee vanhemmaksi.

8 POHDINTA

Opinnäytetyöprojektini lähti liikkeelle syksyllä 2016, kun löysin Savonia-ammattikorkeakoulun Moodlen kautta liiketalouden opiskelijoille suunnattuja opinnäytetöiden aiheita. Otin yhteyttä Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskuksen toimitusjohtaja Pekka Linnaan ja kyselin tarkemmin opinnäytetyön aiheesta. Aihe kiinnosti minua, sillä olen aina ollut kiinnostunut asuntomarkkinoista ja sen muutoksista Suomessa. Lisäksi kaupungistuminen nykyajan isona ilmiönä, johon liittyy vahvasti myös kuntaliitokset, vahvistivat ajatuksia ottaa tämä aihe opinnäytetyökseeni. Sovin tämän jälkeen Pekka Linnan kanssa tapaamisen, jonka jälkeen lähdin suunnittelemaan opinnäytetyötä ja tutustuin aiheeseen vielä enemmän. Opinnäytetyön aihe hyväksyttiin marraskuussa 2015.

Aiheen hyväksymisen jälkeen tutkimusosuuden toteutukseen valittiin laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä opinnäytetyön ohjaajan kanssa käydyn keskustelun jälkeen. Tämän jälkeen aloitin teoriaosuuden kirjoittamisen ja hahmottelemaan teemahaastattelun runkoa. Tein opinnäytetyötä periaatteessa koko ajan vähän kerrassaan pienissä jaksoissa, mutta olisin halunnut saada työn jo aiemmin valmiiksi, mutta muiden opintojen vuoksi lukuvuoden aikana ei ollut riittävästi aikaa työlle. Kirjoitin kevään aikana opinnäytetyötä jonkin verran ja heti kesän jälkeen keskityin siihen kokonaan. Työharjoittelun päätyttyä elokuussa 2016 sain paljon uusia näkökulmia opinnäytetyöhöni, jonka jälkeen kirjoitin syys-, loka- ja marraskuun aikana opinnäytetyön valmiiksi, ja lopullisen tekstin hiomisen tein joulukuun alussa.

Kaiken kaikkiaan tämä opinnäytetyö oli aiheena minulle todella haastava, sillä Karttulan oli vaikeaa löytää tietoa sekä analyysien tekeminen Karttulan asuntokaupasta tuotti hieman ongelmia. Teoriaosuuden tekeminen oli haasteellista, sillä alussa hankaluuksia tuotti aiheen rajaaminen. Laadullisen tutkimuksen toteuttaminen oli taas osittain tuttua, sillä olen tehnyt yhden vastaavanlaisen tutkimuksen. Opinnäytetyön haastattelut suoritettiin kahdessa osassa, sillä toinen haastattelu tehtiin maaliskuussa 2016 ja toinen lokakuussa 2016. Olisin halunnut tehdä haastattelut peräkkäin, mutta kiireellinen aikataulu sotki kevään 2016, jonka vuoksi en voinut panostaa opinnäytetyöhöni.

Työn tekeminen oli mielenkiintoista kaikista haasteista huolimatta. Opinnäytetyöni aihe käsittelee itseäni kiinnostavia asioita, sillä olen myös itse kokenut nuoruudessani, miten kuntaliitos vaikuttaa kunnan palveluihin, kun entinen kotikuntani Kangaslampi liittyi Varkauteen. Olen aina ollut kiinnostunut kiinteistönvälitysalasta ja pienempien paikkakuntien asuntomarkkinoiden haasteista. Tämä opinnäytetyö on kehittänyt minua ymmärtämään syy-seuraussuhteita paremmin ja osaan katsoa asioita laajemmasta näkökulmasta.

8.1 Jatkotutkimusmahdollisuudet

Jatkotutkimuksena voisi tehdä esimerkiksi tulevaisuudessa uuden tutkimuksen Karttulan tilanteesta viiden tai kymmenen vuoden kuluttua. Tutkimuksessa voitaisiin verrata tilannetta tähän opinnäytetyöhön, joten olisi helppo nähdä, mihin suuntaan Karttulan tilanne on menossa.

Tutkimuksessa voitaisiin lähteä tutkimaan sitä, millä tavalla uusien koulujen ja vesi- ja viemäriverkostojen rakentamiset ovat vaikuttaneet Karttulan houkuttelevuuteen. Toinen vaihtoehto olisi tarkastella muita Pohjois-Savon entisiä kuntia, jotka ovat liittyneet Kuopioon 2000-luvulla ja siten verrata niiden tilannetta Karttulan vastaavaan tilanteeseen. Tämän tutkimuksen avulla voitaisiin nähdä, missä suhteessa Karttulan asuntomarkkinatilanne on muihin vastaavien kuntien tilanteeseen nähden, kuten esimerkiksi Nilsian tai Vehmersalmen.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

- ARO, Timo 2016. Kaupunkien ja kaupunkiseutujen merkitys itsehallintoalueita muodostettaessa [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-10-15.] Saatavissa: http://www.tampere.fi/material/attachments/uutiskeskus/tampere/k/XeSEs6LTX/aro_raportti.pdf
- DIPASQUALE, Denise ja WHEATON, William C. 1992. The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework [verkkojulkaisu.] Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association 20 (1). [Viitattu 2016-09-20.] Saatavissa: <http://www00.unibg.it/dati/corsi/60002/37673-dipasquale-wheaton.pdf>
- HALILA, Heikki ja HEMMO, Mika 2008. Sopimustyytit. Helsinki: Talentum Media Oy.
- HEIKKINEN, Sammeli 2012-02-23. Kuntia vähennetään hatarin tiedoin. Vihreä Lanka [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-11-24.] Saatavissa: <http://www.vihrealanka.fi/uutiset/kuntia-v%C3%A4hennet%C3%A4%C3%A4n-hatarin-tiedoin>
- HIRSJÄRVI, Sirkka ja HURME, Helena 2011. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Tallinna: Raamatutrukikoda
- HIRSJÄRVI, Sirkka, REMES, Pirkko ja SAJAVAARA, Paula 2007. Tutki ja kirjoita. 13. painos. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy
- HOLOPPA, Veera, HUOVARI, Janne, KARIKALLIO, Hanna ja LAHTINEN, Markus 2015. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017. Pellervon taloustutkimus PTT [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-09-20.] Saatavissa: <http://www.ptt.fi/media/wp/tp169.pdf>
- HURME, Tuija 2016. KVVL:n katsaus vuodesta 2015! [verkkojulkaisu.] LKV TUIJA HURME OY [Viitattu 2016-09-20.] Saatavissa: <http://lkvtuijahurme.fi/kvkl-n-katsaus-vuodesta-2015/>
- HYPO ASUNTOINDEKSI 2016a. Asuntomarkkinakatsaus elokuu 2016 [verkkojulkaisu.] Suomen Hypoteekkiyhdistys [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-09-15.] Saatavissa: http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2016/08/Asuntomarkkinakatsaus_elokuu2016.pdf
- HYPO ASUNTOINDEKSI 2016b. Asuntomarkkinakatsaus toukokuu 2016 [verkkojulkaisu.] Suomen Hypoteekkiyhdistys [Viitattu 2016-09-24.] Saatavissa: http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2016/05/Asuntomarkkinakatsaus_toukokuu2016.pdf
- JWEIHAN, Sofia, KUMPU, Atte, LESKELÄ, Anni, MÄNTYLÄ, Sanni, NENONEN, Taru, PEURALA, Tuire ja VESANEN, Sampo 2012. Kaupungistuminen [verkkojulkaisu.] JMY-ympäristökatsaus. [Viitattu 2016-10-23.] Saatavissa: <http://www.academia.edu/3594898/Kaupungistuminen>
- KANANEN, Jorma 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja- sarja. Suomen Yliopisto paino Oy – Juvenes Print.
- KANGASHARJU, Aki 2003. Alueellisen keskittymisen väistämättömyys [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-08-27.] Saatavissa: <http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/kak12003/kak12003kangasharju.pdf>
- KASSO, Matti 2014. Kiinteistövälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.
- KESKITALO, Petri 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita.
- KENTTÄ, Risto 2013-05-10. Haitat varmoja, hyödyt epävarmoja [verkkoaineisto.] [Viitattu 2016-11-24.] Saatavissa: <http://old.forum24.fi/kolumnit/haitat-varmoja,-hyodyt-epavarmoja>
- KIISKI, Elina 2014. Sitran trendit: Megakaupungit [verkkoaineisto.] Sitra. [Viitattu 2016-10-23.] Saatavissa: <http://www.sitra.fi/artikkelit/sitran-trendit-megakaupungit>
- KUNNAT.NET 2016. Kuntaliitokset [verkkoaineisto.] [Viitattu 2016-09-14.] Saatavissa: <http://www.kunnat.net/fi/palvelualueet/kuntaliitokset/Sivut/default.aspx>

- KUOPION KAUPUNGINOSAT.FI 2016. Kuntakeskukset [verkkoaineisto.] Karttula. Vehreä ja vireä kaupunginosa. [Viitattu 2016-08-25.] Saatavissa: <http://kuopionkaupunginosat.fi/karttula;jsessionid=EACC8B0E9DE22BBA7D2AF0095AEA92FF>
- KUOPION KAUPUNKI 2007. Karttulan ja Kuopion kuntaliitoksen vaikutuksen arviointi. [verkkajulkaisu.] Elinkeinot, maatalous- ja lomahallinto. [Viitattu 2016-09-14]. Saatavissa: https://www.kuopio.fi/c/document_library/get_file?uuid=d018eaa5-ef11-44d0-b574-94fbee3d54&groupId=12167
- KUOPION KAUPUNKI 2011. Kuopion väestöennuste 2011-2020 (-2030) [verkkajulkaisu.] [Viitattu 2016-10-14.] Saatavissa: [https://www.kuopio.fi/documents/12167/1104472/KUOPION+V%C3%84EST%C3%96ENNUSTE+2011-2020+\(-2030\)](https://www.kuopio.fi/documents/12167/1104472/KUOPION+V%C3%84EST%C3%96ENNUSTE+2011-2020+(-2030))
- KUOPION KAUPUNKI 2014. Kuopion valmistuneet asunnot vuosittain suunnittelualueittain 2011, 2012, 2013 [verkkajulkaisu.] [Viitattu 2016-10-14.] Saatavissa: <https://www.kuopio.fi/web/kaupunkitietoa/rakentaminen-ja-asuminen>
- KUOPION KAUPUNKI 2015a. Kuopion väestö 2015. [verkkajulkaisu.] Tilastotiedote 6/2015. [Viitattu 2016-10-14.] Saatavissa: https://www.kuopio.fi/c/document_library/get_file?uuid=6a05cf90-4c45-4e6d-bca9-6374fa6f9b6f&groupId=12167
- KUOPION KAUPUNKI 2015b. Rakentaminen 2014 [verkkajulkaisu.] [Viitattu 2016-11-18.] Saatavissa: https://www.kuopio.fi/c/document_library/get_file?uuid=f2e93e58-b284-4e50-ad04-2e0c18eb12e6&groupId=12167
- KUOPION KAUPUNKI 2015c. Karttulan koulukeskus- hankkeen sisällön päivitys 2015 [verkkajulkaisu.] [Viitattu 2016-10-31.] Saatavissa: <http://publish.istekkipalvelut.fi/kokous/2015298159-3-3.PDF>
- KUOPION KAUPUNKI 2016. Karttula ja Kuopio. [verkkoaineisto.] [Viitattu 2016-10-28.] Saatavissa: <https://www.kuopio.fi/web/kaupunkitietoa/karttula>
- KYLMÄLÄ, Jussi 1987. Karttulan kirja. Jyväskylä: Gummerus Oy kirjapaino.
- LUUKKONEN, Pauliina 2011. Asuntojen hintojen muodostuminen ja kotitalouksien velkaantumisen rooli. Onko pääkaupunkiseudulla asuntokupla? Aalto-yliopisto Kauppakorkeakoulu. Maisterin tutkinnon 52 (62) tutkielma. [Viitattu 2016-09-02]. Saatavissa: http://epub.lib.aalto.fi/ethesis/pdf/12523/hse_ethesis_12523.pdf
- LUUKKONEN, Riikka ja TEBEST, Teemo 2015-05-21. Asuntojen hinnat jopa kaksinkertaistuneet pääkaupunkiseudulle – Katso oman alueesi hinnannousu [verkkoaineisto.] YLE Uutiset. [Viitattu 2016-10-25.] Saatavissa: <http://yle.fi/uutiset/3-8002743>
- MAANMITTAUSLAITOS 2010. Suomen pinta-ala kunnittain 1.1.2010. [Viitattu 2016-09-24.] Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/pinta_alat_kunnittain_01012010.pdf
- MAANMITTAUSLAITOS 2016. Kiinteistön kauppahintatilasto 2015. [Viitattu 2016-09-24.] Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2015_0.pdf
- MARTIKAINEN, Anna-Liisa 2016-09-08. Yritysasiamies Kuopion kaupunki [sähköpostiviesti]. Vastaanottaja Artturi Vänntinen. [Tulostettu 2016-12-29.] Saatavissa: Kuopio: Savonia-ammattikorkeakoulu. Microkadun kampus. Kirjasto.
- MONONEN, Tuija ja TUONONEN, Piia 2012. Kansalaisliikehdintä maaseudun kuntaliitoksissa. [verkkajulkaisu.] Maaseudun uusi aika. [Viitattu 2016-11-16.] Saatavissa: http://www.mua.fi/SIRA_Files/downloads/Arkisto/MUA_lehti/2012/MUA_2012_1_a_Mononen.pdf
- MV HELSINKI. Katsaus kaupungistumisen historiaan [verkkajulkaisu.] [Viitattu 2016-09-14.] Saatavissa: <http://www.mv.helsinki.fi/home/heloikka/LUKU%205%20Katsaus%20kaupungistumisen%20historiaan.pdf>

- MÄHÖNEN, Erno 2016-06-09. Asuntoja kannattaa ostaa myös maakunnista [verkkoaineisto.] Kauppalehti. [Viitattu 2016-09-29.] Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntoja-kannattaa-ostaa-myos-maakunnista/dnJUem9Z>
- NEVALA, Tapio, PALO, Marianne ja Siren, Mauri 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Ylioppilaspaino.
- OTAVAN OPISTO 2015. Kaupungit ja kaupungistuminen [verkkoaineisto.] GE2- Yhteinen maailma. Väestö ja asutus. [Viitattu 2016-11-07.] Saatavissa: http://opinnot.internetix.fi/fi/materiaalit/ge/ge2/07_alueet_ja_vuorovaikutus/7.2_kaupungit_ja_kaupungistuminen?C:D=1465012&m:selres=1465012
- PUBLISH YOUR ARTICLES 2015. Advantages and disadvantages of Urbanization [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-11-16.] Saatavissa: <http://www.publishyourarticles.net/knowledge-hub/articles/advantages-and-disadvantages-of-urbanization/3238/>
- SALVEN, Kimmo 2011. Kolme tarinaa kuntaliitoksista. [verkkojulkaisu.] [Viitattu 2016-09-14.] Saatavilla: <http://archive.kantti.net/artikkeli/2011/04/kolme-tarinaa-kuntaliitoksista>
- SOININVAARA, Osmo ja SÄRELÄ, Mikko 2015. Kaupunkien voitto. Kuusi keinoa vapauttaa kaupunkien kasvu. Helsinki: Next Print Oy.
- TALOUSSANOMAT 2007-07-22. Kuntaliitosten hyödyt kyseenalaisia [verkkoaineisto.] [Viitattu 2016-11-24] Saatavissa: <http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000001518752.html>
- TIIHONEN, Marita 2014-03-11. Syvänniemen uusi koulu riisuttu malli. Savon Sanomat. [Viitattu 2016-11-16.] Saatavissa: <http://www.savonsanomat.fi/savo/Syv%C3%A4nniemen-uusi-koulu-riisuttu-malli/497722>
- TILASTOKESKUS 2007. Kaskipelloilta palveluyhteiskuntaan – 90 vuotta elinkeinorakenteen muutosta. [Viitattu 2016-09-07]. Saatavissa: <http://www.stat.fi/tup/suomi90/helmikuu.html>
- TILASTOKESKUS 2015. Asuntokanta 2014. [Viitattu 2016-08-07]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_kat_001_fi.html
- TILASTOKESKUS 2016. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Asuminen. Osakeasuntojen hinnat. Vanhojen osakeasuntojen keskihinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain ja rakennusvuosittain. Saatavissa: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi/040_ashi_tau_104.px/?rxid=b0df4596-03ce-4baa-b7b6-3063962e8882
- VAINIO, Terttu 2016-01-27. Uusien asuntojen tarve keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille [verkkojulkaisu.] Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. [Viitattu 2016-10-11.] Saatavissa: <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>
- VEHVILÄINEN, Maija 2015-01-28. Asuntojen kauppamäärissä raju lasku [verkkoaineisto.] Kauppalehti. [Viitattu 2016-09-29.] Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntojen-kauppamaarissa-raju-lasku/cZhWehBd>
- VIRTUAALIKUNTA.NET 2016. Kuntaliitokset [verkkoaineisto.] [Viitattu 2016-11-24.] Saatavissa: <http://www.virtuaalikunta.net/fi/tietojatehtavia/kuntaliitokset1>
- VÄESTÖLIITTO 2007. Kaupungeissa kasvaa mahdollisuus. [verkkojulkaisu.] Tiivistelmä YK:n väestörahan raportista. [Viitattu 2016-11-08.] Saatavissa: http://vaestoliitto-fi-bin.directo.fi/@Bin/9221290cab9a64985f5f9182f835dbdd/1479123496/application/pdf/313059/UNFP_AKaupungeissakasvaamahdollisuus.pdf
- YLE 2012. Porkkanarahat maistuivat makealta Karttulassa [verkkoaineisto.] YLE Uutiset. [Viitattu 2016-10-26.] Saatavissa: <http://yle.fi/uutiset/3-6289236>

LIITE 1: HAASTATTELULOMAKE

Kaupungistumisen ja kuntaliitoksen vaikutukset palveluihin

Karttulan asuntokauppa

Karttulan tulevaisuus

1. Mitä teille sana kaupungistuminen tarkoittaa?
2. Miten näette kaupungistumisen tietynlaisena nykyajan ajan ilmiönä? (Mitä se on ilmiönä)
3. Miten näet Karttulan asuntokaupan muuttuneen, kun se liittyi Kuopioon? (Hyvään vai huonompaan suuntaan?)
4. Entäs palveluihin? (Mitä palveluissa on tapahtunut)
5. Millaisia asuntoja Karttulaan on lähivuosina rakennettu? (minne?)
6. Mitä asuntoja siellä ennen myyntiin? Entäs nyt? Käyvätkö asunnot kaupaksi? (rivitalot, omakotitalot, vapaa-ajan asunnot)
7. Miten hinnat ovat muuttuneet reilun 15 vuoden aikana? (Ylös vai alaspäin) verrattuna muihin??
8. Millainen asiakaskunta Karttulassa oli ennen? Entäs nyt? Miten asiakaskunta on siis muuttunut viimeisen 15 vuoden aikana? (nuori, keski-ikäinen vai?)
9. Mitkä tekijät houkuttelevat asiakasta ostamaan talon Karttulasta? (tukipalvelut myös esim. koulut, terveyskeskus). Mikä on se ratkaisevin kilpailuetu mielestäsi Karttulan markkinoilla?
10. Mistä päin Karttulaa nykyään ostetaan asunto?
11. Onko Karttulan liittyminen Kuopioon mielestäsi hyvä vai huono asia?
12. Miten riittävästi saadaan tukia Kuopiolta esimerkiksi terveydenhoitopalveluihin tai neuvoloihin? Miten helppoa Karttulasta on saada palvelua? (esim. terveydenhoito, muut yleiset asiat: Kela, pankki, vakuutus)
13. Millaisena näet Karttulan tulevaisuuden?
14. Entäs asuntokaupan näkökulmasta?