



VUOKRALAISTEN MIELTYMYKSET VUOKRALLA ASUMISESTA

Kai Kairavirta

Opinnäytetyö
Toukokuu 2014
Liiketalouden koulutusoh-
jelma

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

KAIRAVIRTA, KAI:
Vuokralaisten mieltymykset vuokralla asumisesta

Opinnäytetyö 75 sivua, joista liitteitä 24 sivua
Toukokuu 2014

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa vuokralaisten näkemyksiä asunnon vuokrauksesta ja siihen liittyvistä valinnoista. Tutkimuksen tavoitteena on viedä asunnon vuokrausala eteenpäin ja antaa kehitysehdotuksia pohjautuen tutkimustuloksiin. Tutkimus antaa paljon tietoa vuokralaisten mieltymyksistä asunnon valintaan ja sen vuokraukseen. Tutkimukselle oli tarvetta, koska vuokralaisten mieltymyksiä ei ole tutkittu, vaan yleensä tutkimukset pohjautuvat vuokranantajien näkökulmiin.

Tutkimus toteutettiin nettikyselynä, johon lähetettiin vastaajalle linkki sähköpostitse. Vastaajina toimi Tampereen Vuokramaailman asiakaskannassa olevia henkilöitä. Tutkimuksen vastausprosentti on normaali, sillä 20,5 % valituista vastasi kyselyyn. Määrällisesti kyselyyn vastasi 257 henkilöä, joten tulokset ovat kuitenkin hyvin käyttökelpoiset. Kyselylomakkeella pääpaino oli määrällisissä kysymyksissä, jotta vastaajat jaksaisivat vastata kyselyyn. Kysely sisälsi yhden laadullisen kysymyksen, johon vastaajat vastasivat hyvin laajasti, mikä lisää kyselyn arvoa.

Opinnäytetyön alussa käsitellään yleisellä tasolla Tampereen seudun asuntokantaa ja miten erilaiset vuokra-asunnot alueelle jakaantuvat. Teoriaosuudessa käsitellään myös vuokralaisen näkökulmasta asumismuodon valintaa sekä vuokralla asumiseen liittyviä velvollisuuksia sekä oikeuksia. Lisäksi teoriaosuus avaa hieman vuokranvälitysalaa yleisesti.

Tutkimuksen avulla selvisi jonkin verran epäkohtia vuokra-asumisessa. Suurimpana tuloksena työ kertoo tämän hetken vuokra-asuntojen olevan heikossa kunnossa verrattuna asunnoista pyydettäviin vuokriin. Vuokralaiset kokevat vuokrien nousun olleen liian rajua verrattuna tulotason nousuun. Tuloksista käy myös ilmi, että yhä useampi vuokralainen haluaisi mahdollisuuden lemmikkieläimien pitoon vuokra-asunnoissa.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Bachelor of Business Administration

KAIRAVIRTA, KAI:
Tenants' Preferences regarding Rental Housing

Bachelor's thesis 75 pages, appendices 24 pages
May 2014

The objective of this thesis was to find out the views of tenants regarding their apartment rental conditions and related options. The aim is to take the apartment rental field forward and make development proposals based on the research findings. The thesis provides a lot of information about tenants' preferences when choosing an apartment to rent. Research was needed because tenants' preferences have not been investigated before; up till now, research has mainly focused on landlords perspectives.

For this research, a survey was conducted among the customers of Vuokramaailma Tampere. An online questionnaire was used, to which a link was sent to the customers via email. The response rate for the survey was normal; 20,5 % of the potential participants responded to the questionnaire. In terms of volume, 257 people responded to the survey so the results are still very useful. Most of the items on the questionnaire were in a quantitative form so that it would be less trouble for respondents to answer them. The questionnaire included also one qualitative question, which raises the value of the survey material.

At the beginning of the thesis, there is a general introduction to the housing stock in the Tampere region and a description of how different types of rental homes are distributed in the area. The theoretical part also deals from the tenant's point of view with choice of housing and housing-related lease obligations as well as rights. The role of property rental agents in the open rental housing market is also described on a general level.

The results of this thesis show some faults in rental housing. The main finding of the thesis is that rental housing is in poor shape considering the rents charged. Tenants' report that increases in rents has been too drastic compared to income growth. Tenants also want the opportunity to keep pets in their rental apartment.

Key words: rental housing, estate renting

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Työn tavoitteet ja tarkoitus	6
1.2	Toimeksiantaja.....	7
2	VUOKRA-ASUNNOT TAMPEREEN SEUDULLA	8
2.1	Tampereen seutu	8
2.1.1	Tampereen seudun asuntokanta	9
2.1.2	Tampereen seudun asuntojen ja vuokrien hinnat	11
2.1.3	Vuokra-asuntojen saatavuus.....	11
3	VUOKRALAISET	13
3.1	Asumismuodon valinta	13
3.1.1	Vuokralla asuminen	13
3.1.2	Omistusasunnossa asuminen.....	14
3.1.3	Asumisoikeusasunnossa asuminen.....	14
3.2	Vuokralaisen oikeudet	15
3.3	Vuokralaisen velvollisuudet	16
4	VUOKRAUSTOIMINTA	19
4.1	Kilpailu alalla.....	19
4.2	Välityspalkkio	19
4.3	Palvelut	20
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA TULOKSET	22
5.1	Tutkimuksen aineisto	22
5.1.1	Tutkimusmenetelmän valinta ja tutkimusprosessi	22
5.1.2	Validiteetti ja reliabiliteetti	23
5.2	Vastaajien taustatiedot	24
5.3	Minkälaisessa asunnossa tällä hetkellä	29
5.4	Vuokra-asumisen valinta	37
5.5	Unelmien vuokra-asunto	39
5.6	Vuokra-asumisen kehittäminen	40
5.7	Vastaajien esittämiä kehitysehdotuksia vuokra-asumisen parantamiseksi	42
6	POHDINTA.....	46
6.1	Asukkaat	46
6.2	Vuokra-asunnot.....	47
6.3	Kehitysehdotukset.....	48
	LÄHTEET.....	50
	LIITTEET	52
	Liite 1. Sähköinen vuokra-asumiskysely 1 (10)	52

Liite 2. Alle 18-vuotiaiden lasten määrä taloudessa.....	62
Liite 3. Onko tämän hetkinen asunto kimppakämpä	63
Liite 4. Työskentelyala	64
Liite 5. Vastaajien asuinalueet postinumeron mukaan 1 (2).....	65
Liite 6. Kuinka paljon vastaajat maksavat vuokraa ja mitä he olisivat valmiita maksamaan keskiarvolla mitattuna	68
Liite 7. Vuokraan sisältyvät maksut	69
Liite 8. Nykyisen asunnon arvosana ja tyytyväisyys asunnon ominaisuuksiin.....	70
Liite 9. Nykyisen asuinalueen arvosana ja tyytyväisyys asuinalueen ominaisuuksiin	71
Liite 10. Muuton syyn vastaukset muuta kohtaan	72
Liite 11. Unelmien vuokra-asunnon	73
Liite 12. Unelmien vuokra-asunto.....	74
Liite 13. Vuokranantajan pienet työt.....	75

1 JOHDANTO

Nykyään vuokralla asuminen on hyvin yleistä varsinkin isommissa kaupungeissa, jossa omistusasuntojen hinnat ovat nousseet korkeiksi. Tällöin oman asunnon osto saattaa olla hankalaa ja mieleiseltä alueelta ei kunnollista asuntoa löydy, jolloin hakijat saattavat kallistua vuokra-asunnon puoleen. Vuokralla asumisessa on myös etuna sen joustavuus sekä pienemmät vastuut kuin omistusasunnon omistajalla.

Vuokra-asuntoja oli 2011 vuoden lopussa Tampereen asunnoista 41 prosenttia, joka on vain hieman vähemmän kuin omistusasuntojen määrä (48,5 %). Kaiken kaikkiaan Tampereella oli 2011 vuoden lopussa 123 076 asuntoa. Suurin osa Tampereen asunnoista on kaksioita. (Tapio 2013b.)

Tein puolet harjoittelustani (10 viikkoa) Vuokramaailma Tampereen toimipisteessä, jolloin pääsin näkemään hyvin läheltä tämän päivän vuokraustoimintaa. Olin mukana muun muassa arvioimassa vuokralle tulevia asuntoja, haastattelemassa hakijoita, tekemässä vuokrasopimuksia sekä palvelemissa vuokranantajia heidän ongelmassaan. Pääsin näkemään monia erilaisia kohteita sekä monia erilaisia hakijoita, jolloin pystyn myös itse arvioimaan kriittisesti tuloksia.

Vuokra-asunnoista on tehty monia tutkimuksia vuokranantajan näkökulmasta, mutta vuokralaiset kuitenkin usein tekevät päätöksen siitä missä asuvat. Suuri osa ihmisistä asuu kuitenkin vuokralla Tampereen seudulla (41 %) (Tapio 2013b). Huonokuntoiseen asuntoon saattaa joutua odottamaan pitkäänkin uusia asukkaita, vaikka asunto sijainniltaan olisi hyvällä paikalla. Vuokranantajien tuleekin kiinnittää huomiota myös asunnon kuntoon.

1.1 Työn tavoitteet ja tarkoitus

Opinnäytetyön tarkoituksena oli antaa toimeksiantajalle tietoa tämän hetken vuokralaisten mieltymyksistä. Tietoa pystytään käyttämään jokapäiväisessä liiketoiminnassa, koska asiakkaina on myös vuokranantajia, jotka usein haluavat tietää mikä on asunnon realistinen arvo ja kuinka paljon vuokraa siitä sopii pyytää. Tutkimustulokset osoittavat siis

sen mistä vuokralainen on valmis maksamaan. Tämä liittyy vahvasti Vuokramaailman liiketoimintaan, koska tuloa saadaan välityspalkkioista, jotka määräytyvät vuokrien mukaan.

Tutkimuksen tavoitteena on kehittää asunnonvuokrausalaa eteenpäin. Kun vuokranantajat tietävät mitä mieltä vuokralaiset ovat asioista, on esimerkiksi erilaisia parannusehdotuksia helpompi perustella. Tällä hetkellä myös erilaiset alennukset sekä välityspalkkioiden määrät ovat samaa luokkaa jokaisella toimijalla. Jos välityspalkkioihin saadaan jonkinlaista muutosta, niin silloin yhä useampi vuokranantaja voisi käyttää asunnonvälityspalveluita.

Tavoitteena on myös tehdä tulosten pohjalta tehtyjä parannusehdotuksia asunnon vuokraukseen. Tällä hetkellä asunnonomistajien eli vuokranantajien puolesta on tehty paljon tutkimuksia, mutta vuokralaisten silmin asiaa ei ole katsottu. Niinpä tutkimus antaa erittäin hyvää tietoa vuokralaisten mieltymyksistä. Näin tutkimuksella saadaan kehitettyä asumisen laatua ja saadaan vuokranantaja sekä vuokralainen puhumaan samaa kieltä. Tutkimuksen toteutus ja tulokset ovat luvussa kuusi.

1.2 Toimeksiantaja

Tämä opinnäytetyö tehtiin Vuokramaailma Tampereelle. Yritys kuuluu Kotimaailma Suomi Oy:n. Vuokramaailmalla on toimipisteitä Tampereella, Oulussa sekä Turussa. Turun toimipiste on kuitenkin myyty yksittäiselle toimijalle, joten se ei enää kuulu Kotimaailma Suomi Oy:lle. Tampereen Vuokramaailma on avattu vuonna 2008 ja se on kasvattanut toimintaansa hyvin ja voidaan tätä nykyä lukea yhdeksi suurista vuokra-asuntojen välittäjistä Tampereella.

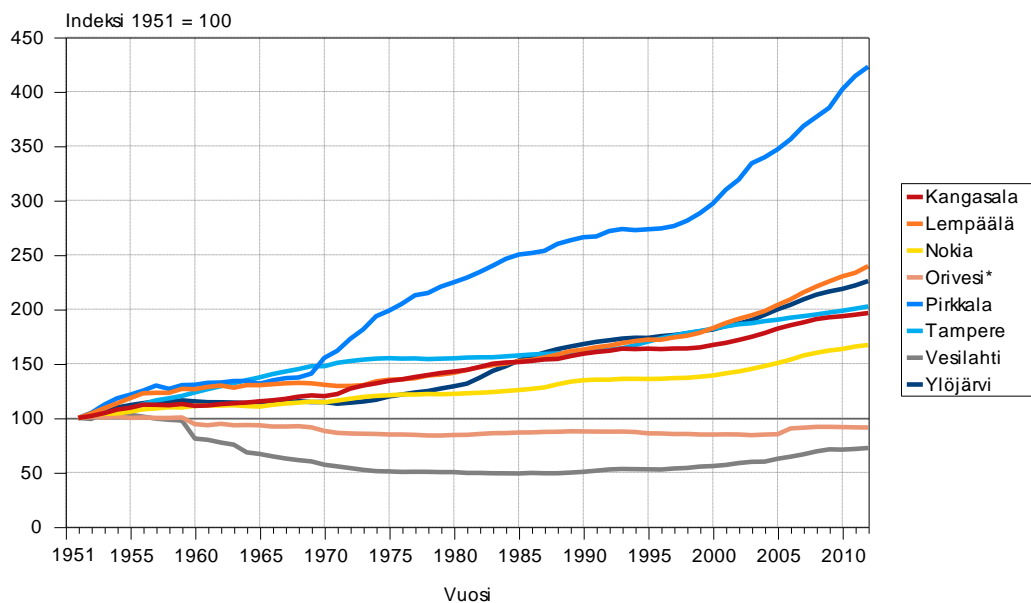
Kotimaailma Suomi Oy on pk-yritys ja tällä hetkellä se työllistää Tampereella yhteensä kolme vakituista työntekijää ja kaksi harjoittelijaa. Kotimaailma on keskittynyt asunnotuotoihin eli lyhytaikaiseen sijaisasumiseen ja Vuokramaailma on keskittynyt asuntojen pitkäaikaiseen vuokraustoimintaan. Sekä Kotimaailma että Vuokramaailma ovat samassa toimitilassa. Tampereen Vuokramaailman puolella on yksi vakituinen henkilö ja yksi harjoittelija.

2 VUOKRA-ASUNNOT TAMPEREEN SEUDULLA

2.1 Tampereen seutu

Tampere on Suomen kolmanneksi suurin kunta 220 409 asukkaalla (Tampereen kaupunki 2014, Tampere sanoin ja kuvin). Kun puhutaan Tampereen seutukunnasta johon kuuluu Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti, Orivesi ja Ylöjärvi, niin asukasluku kasvaa jo 360 700 asukkaaseen. Tämä seutukunta on toiseksi suurin väestökeskittymä Helsingin jälkeen. Tampereen seutu on myös hyvin muuttovoittoista ja väkiluku kasvaa muuton myötä jatkuvasti noin 1300 asukkaan vuositahdilla. (Tampereen kaupunkiseutu 2014, Tampereen kaupunkiseutu.) Taloussanomien tutkimuksen mukaan Tampere on myös Suomen paras paikka elää. Jopa 30 % suomalaisista voisi kuvitella muuttavansa Tampereelle ja Tampere sai parhaan yleisarvosanan Suomen kaupungeista. (Aamulehti 2014.) Väkiluvun kehityksestä Tampereen seudulla saa hyvän kuvan kuviosta 1. Tästä nähdään, että väkiluku on selkeästi kasvusuuntainen (SeutuNet 2013, Väestö).

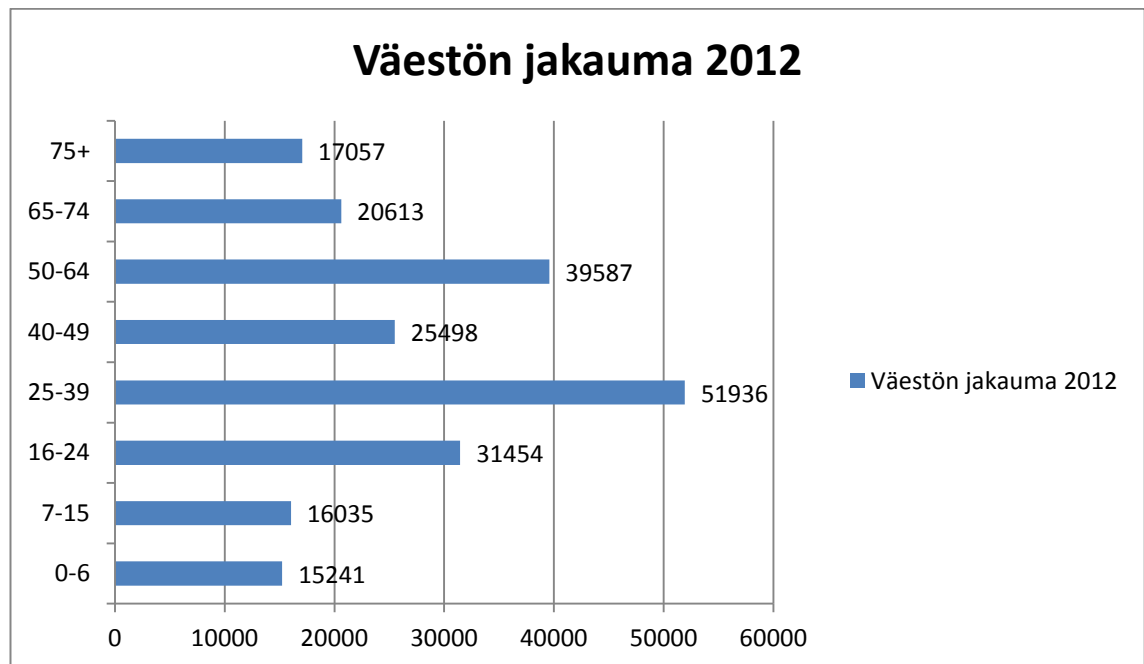
Väkiluvun kehitys Tampereen kaupunkiseudulla 1951–2012



SeutuNet
 *Längelmäen osa-alueiitos huomioitu vuodesta 2006 lähtien
 Vuoden 2013 aluerajat
 Lähde: Tilastokeskus/Väestö

KUVIO 1. Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kehitys 1954 – 2012. (SeutuNet 2013, Väestö)

Tampereen väestö on jakautunut ikäryhmittäin tasaisesti ja jokaisessa ikäluokassa on edustajia. Suurin yksittäinen ikäluokka on 25 – 39-vuotiaat (23,9 %) koko väestöstä. Kun väestön ikää tarkastellaan vain kolmella sektorilla, niin huomataan että voimasuhteet ovat kuitenkin tasavertaisia. Sillä 0 – 24-vuotiaita on 28,9 %, 25 – 49-vuotiaita on 35,6 % ja yli 50-vuotiaita on 35,5 %. Kuviossa 2 nähdään miten Tampereen kaupungin väkiluku jakautuu tarkasti eri ikäryhmien kesken. (Tampereen kaupunki 2013, Väestö.)



KUVIO 2. Tampereen kaupungin väestön jakauma 2012. (Tampereen kaupunki 2013, Väestö)

2.1.1 Tampereen seudun asuntokanta

Tampereella oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 125 067 asuntoa, joista kerrostaloasuntoja oli 72,8 %. Asuntojen määrä on kasvanut vuodessa 1991 kappaleella, joten asuntokanta mukautuu hyvin muuttovoittoiseen väestönkasvuun. Asunnoista suurin osa on omistusasuntoja, joita Tampereella on 48,5 %. Vuokra-asuntojen määrä yltää kuitenkin melkein samaan lukemaan, niitä on 41 %. Jäljelle jäävä osuus jakautuu asumisoikeusasuntojen ja tuntemattomien asuntojen kesken. (Tapio 2013b.)

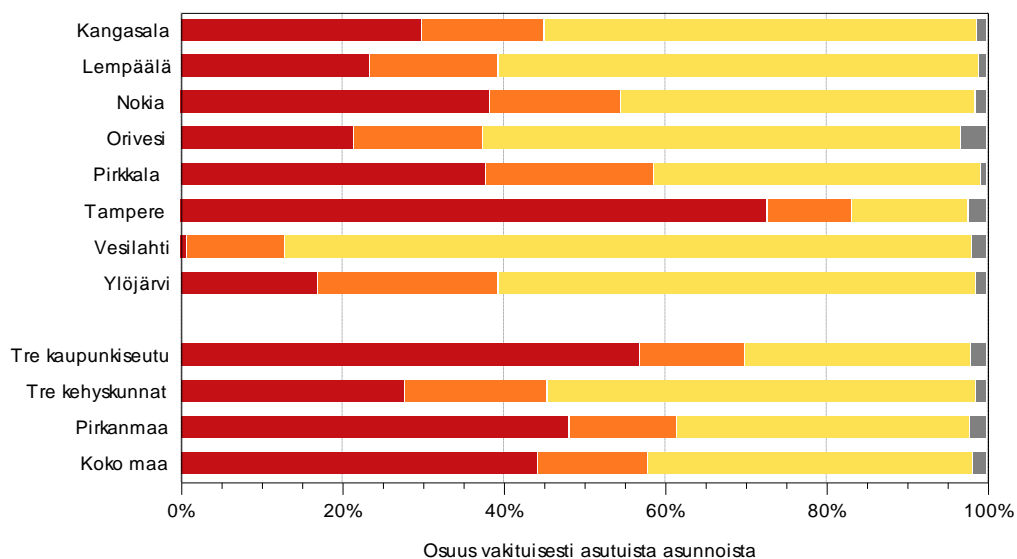
Talokanta Tampereella on suhteellisen vanhaa sillä suurin osa taloista (34,8 %) on rakennettu 1960 - 1970- luvuilla. Tämä näkyy myös siinä, että tällä hetkellä monissa ta-

loyhtiöissä on meneillään suuria korjaustöitä kuten putkisto- ja sähköremontteja. Asuntokanta on uudistumassa, mutta uudistuksia ei tapahdu hetkessä.

Tampereen asunnoista suurin osa (37 %) on kaksioita. Seuraavana tulevat kolmiot (21,7 %) ja yksiöt (20,6 %). Tästä tilastosta on helposti selvitettävissä, että kerrostalojen määrä on alueella suuri. Kuviossa 3 näkyy kuinka eri asunnot jakautuvat talotyyppin mukaan. Kuvioista saa hyvän kuvan jo mainitusta kerrostalojen suuresta määrästä. Kerrostalokanta on suurinta Tampereella, mikä on ymmärrettävää, koska niin kuin Suomen muissakin suurissa kaupungeissa, kerrostalojen määrä on hallitseva asuntomuoto. Kerrostalojen määrä on myös poikkeuksellisen suurta Nokialla sekä Pirkkalassa, jotka ovat selkeitä kasvukeskuksia. (Tapio 2013b.)

Seutukunnissa asunnot jakautuvat selkeämmin omistusasunnoiksi (72,6 %) kun taas vuokra-asuntoja on vain 16,6 %. Tämä on selitettävissä sillä, että suurin osa nuorista haluaa elää kaupungin keskellä eikä heillä ole halua tai aikomusta ostaa vielä omaa kotia. Seutukunnissa nousee esille myös suuri pien- ja rivitalojen määrä (70,7 %), jolla on myös suuri vaikutus pieneen vuokra-asuntojen määrään. Usein vuokra-asunto on kerrostalossa sijaitseva huoneisto, sillä se on normaalisti helpompi kohde vuokrata kuin esimerkiksi omakotitalo. (Tapio 2013b.)

Asunnot talotyyppin mukaan kunnittain
Tampereen kaupunkiseudulla 2012



SeutuNet
Vuoden 2013 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Asuminen

KUVIO 3. Asunnot talotyyppin mukaan (SeutuNet 2013, Asuminen ja rakentaminen)

2.1.2 Tampereen seudun asuntojen ja vuokrien hinnat

Tampereella omistusasuntojen hinnat ovat olleet nousussa vuodesta 2009 saakka. Suurta yksittäistä nousua ei ole ollut havaittavissa, vaan hinnat kasvavat tasaisen maltillisesti ylöspäin. Keskimäärin Tampereen seudulla asunnosta saa maksaa 2251 € / m², mutta vaihtelut eri kaupunginosien välillä ovat suuret. Esimerkiksi keskustasta tai Lapin niemestä ostetusta asunnosta joutuu maksamaan huomattavasti korkeampaa hintaa (3288 € / m²) kuin esimerkiksi Tohlopista tai Ristinmäestä ostetusta asunnosta (1517 € / m²). (Tapio 2013a.)

Omistusasuntojen ja asunto-osakkeiden hintojen kehitys on omalta osaltaan vaikuttanut myös siihen, että yhä useampi asuu vuokralla. Tämä on johtanut siihen, että vuokrien hintoja on korotettu vuosittain ylöspäin, koska kysyntää on enemmän kuin tarjontaa. Lisäksi monet vuokra-asunnot ovat yksityisten omistuksessa ja he haluavat myös tuottoa asunnolle, jolloin vuokranantajan suunnalta tulee myös vuokran nostopaineita. Vuokrasopimuksissa on kohta jossa kerrotaan perusteet vuokrannostolle. Yleisin korotusperuste on elintasokustannusindeksi, mutta on myös monia muita korotusperusteita. Korotusperusteena käy oikeastaan ihan mikä tahansa korotus, kunhan se yksilöidään riittävän tarkasti ja on kohtuullinen. (Suomen vuokranantajat 2014, Vuokrankorotusehdot.) Tampere on Suomen neljänneksi kallein kaupunki asua vuokralla. Tampereen edelle menevät vain Helsinki, Espoo-Kauniainen sekä Vantaa. (Tapio 2013a.)

2.1.3 Vuokra-asuntojen saatavuus

Tampereen seudulla niin kuin koko Suomessakin vuokra-asuntojen tarjoaja on yleisimmin yksityinen henkilö. Tämä luo osaltaan tiettyjä paineita vuokrahintaan. Sillä yleisimmin yksityishenkilön omistamalle asunnolle haetaan tuottoa, kun asunto laitetaan vuokralle. Tämä taas johtaa siihen, että vuokrat nousevat, koska vuokra-asunnon tarvitsevia on paljon liikkeellä. Valtion tai kunnan omistamia vuokra-asuntoja tarvitaan yhä

enemmän. Tampereella vuokra-asuntoja on noin 49 000 ja niistä kaupungin omistuksessa on 14 500 eli 29,6 %. (Tampereen kaupunki 2014, Vuokra-asunnot.)

Tampereen seudulta vuokra-asuntoja löytyy yksioista suuriin omakotitaloihin, joten valinnan varaa vuokralaisilla on. Pelkästään vuokraovi.com-palvelusta löytyi 6.4.2014 853 vuokra-asuntoa pitkäaikaiseen asumiseen Tampereen seudulta. Tämän lisäksi asuntoja vuokrataan myös muita kanavia käyttäen, joten tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä on suuri.

3 VUOKRALAISET

3.1 Asumismuodon valinta

Asumismuodon valinta on yksi tärkeimpiä valintoja elämässä. Asumismuotoja on yleisesti ottaen kolme: omistusasuminen, vuokra-asuminen sekä osaomistus/asumisoikeusasunnossa asuminen. Asunnon ostoa ja vuokraamista on hyvin usein verrattu toisiinsa. Kummastakin vaihtoehdosta haetaan niitä huonoimpia sekä parhaimpia puolia ja näin perustellaan omaa kantaa. On totta, että laskelmilla osoitettaessa omistusasunnon hankinta on useimmiten edullisempaa kuin vuokralla asuminen, mutta tämä ei kerro koko totuutta. Kolmantena oleva asumisoikeusasuntotyyppi on hieman tuntemattomampi kuin omistus- ja vuokra-asuminen. Lisäksi tällaisia asuntoja on vain vähän tarjolla. Ihmistyyppejä on niin monia, että jokaiseen asumismuotoon riittää tulijoita.

3.1.1 Vuokralla asuminen

Vuokralla asumiseen liitetään hyvin vahvasti mielikuvana se, että vuokralaisella ei ole varaa ostaa omistusasuntoa. Näin ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa ole, vaan vuokralaisena asuva saattaa arvostaa asumisen helppoutta ja on näin valmis maksamaan asunnosta enemmän ja tekemään niin sanotusti huonommat kaupat kuin omistamalla omistusasunnon. Vuokralla asuminen on yleensä suosittua sen joustavuuden kannalta. Lisäksi vuokralaisella on huomattavasti vähemmän asunnonhoitoon liittyviä töitä kuin sellaisella joka asuu omistusasunnossa. (Vuokraturva 2014.)

Vuokralla asuminen on koko ajan nousussa Suomessa. Tähän vaikuttaa myös se, että omistusasuntojen hinnat ovat nousseet ja pankit ovat kiristäneet lainan myöntämisiä tiukan taloustilanteen vuoksi. Vuokralaisen edut on tehty erittäin hyväksi lainsäätäjän toimesta. Vuokralla asumisesta on nimittäin kirjoitettu aivan kokonaan oma laki, joka säätelee sekä vuokranantajan että vuokralaisen oikeuksia ja velvollisuuksia. Suomesta löytyy vuokra-asuntoja niin yksiöistä suurempiin omakotitaloihin, joten vuokralaisilla on hyvät mahdollisuudet valita asunto. (Vuokraturva 2014.)

3.1.2 Omistusasunnossa asuminen

Omistusasumista mainostetaan paljon Suomessa, siihen jopa kannustetaan ja vanhemmilta opitaan jo varhain, että omistusasuminen kannattaa. Niinpä monet suomalaiset ostavatkin jossain vaiheessa elämää omistusasunnon. Omistusasuntoon sijoittamisesta on tehty monia uutisia ja kirjoitelmia. Omistusasunnossa asumisessa on kuitenkin huomattavasti enemmän töitä kuin esimerkiksi vuokralla asumisessa. Kun omistaa asunnon, niin vastaa esimerkiksi hoitovastikkeista, jätehuollon järjestämisestä, korjauksista sekä muista asuntoon liittyvistä menoista. (Ympäristöhallinto 2014.)

Omistusasunto rahoitetaan Suomessa yleisimmin pankkilainalla (Norden 2014). Lainottoon liittyy myös riskejä, sillä lyhennyksiä on tehtävä vaikka palkkataso pienenisi sekä lainan korko saattaa nousta, jolloin lainanottaja joutuu maksamaan enemmän korkoja. Omistusasunnosta lähteminen on myös hankalampaa kuin vuokra-asunnosta, sillä omistusasunnon myynti saattaa viedä hyvin paljon aikaa. Myös verottaja ottaa mahdollisesta myyntivoitosta 30 % tai 32 % yli 40 000 myyntivoitosta, jos asunnonomistaja tai joku hänen perheestään ei ole asunut asunnossa kahta vuotta (Vero 2014). Tampereen seudulla asuntojen keskimääräinen myyntiaika on 69 päivää (Etuovi 2014).

3.1.3 Asumisoikeusasunnossa asuminen

Viimeisenä vaihtoehtona on asua asumisoikeusasunnossa. Tämä vaihtoehto on kaikista kolmesta epäsuosituin. Suosioon vaikuttaa myös se, että tällaisia asuntoja on koko Suomessa vain 35 000. Asumisoikeusasuntoja ei myöskään ole mainostettu juuri lainkaan. Asumisoikeusasunnossa asunnosta maksetaan alkuun käyttöoikeusmaksu, joka on huomattavasti edullisempi kuin oman asunnon hankintahinta. Tämän jälkeen asukas maksaa kuukausittain vuokran tapaan käyttövastiketta. (Norden 2014.)

Asumisoikeusasunnot ovat yleisesti valtion tuella rakennettuja, jolloin asunnot omistavat kunnat ja yhteisöt. Tällöin asukasvalinnassa asukkaan tulee yleensä täyttää tiettyjä rajoja esimerkiksi tulojen osalta. Asumisoikeusasunto on siis hieman niin kuin omistaja- ja vuokra-asumisen sekoitus. Asumisoikeusasunnossa asuva henkilö hallitsee asuntoa niin kuin se olisi oma, mutta asuntoa ei koskaan voi lunastaa omaksi. Pois muuttaessa asukas saa indeksillä korjatun asumisoikeusmaksun takaisin. (Asumisoikeus 2014.)

3.2 Vuokralaisen oikeudet

Vuokralaisella on monia oikeuksia vuokralla asumisessa. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta koskee niin vuokranantajaa kuin vuokralaistakin. Merkittävin oikeus vuokralaisella on asua huoneistossa yksin tai yhdessä puolisonsa tai perheensä kanssa. Vuokralaisella on myös oikeus luovuttaa asunnosta osa, korkeintaan puolet, alivuokraukseen ilman vuokranantajan lupaa. Alivuokrauksesta ei kuitenkaan saa aiheutua haittaa vuokranantajalle ja vuokralaisen on hyvä muistaa, että mahdollisissa vahinkotilanteissa vuokralaisella on korvausvastuu vuokranantajalle. Vuokralaisen tehdessä alivuokrasopimuksen hän voi alivuokrasopimuksessa kuitenkin määrittää vahingonkorvauksesta vastuut itsensä ja alivuokralaisen kesken. Tällöin alivuokralainen vastaa aiheuttamastaan vahingosta päävuokralaiselle, joka vastaa vahingosta vuokranantajalle. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 17 ja luku 11.)

Vuokralainen voi myös opintojensa, työn, sairastumisen tai muun sellaisen syyn vuoksi, jonka takia hän joutuu oleskelemaan muulla paikkakunnalla luovuttaa koko asunnon alivuokraukseen enintään kahdeksi vuodeksi. Tästä on kuitenkin tehtävä vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus vähintään kuukautta ennen vuokralaisen vaihtumista. Vuokranantajalla on oikeus olla hyväksymättä vaihdosta, mutta siihen vaaditaan erittäin painavat syyt. Tämän takia vuokranantajalla on ilmoituksesta 14 päivää aikaa tehdä kanne tuomioistuimeen vaihdosta. Jos tuomioistuin päättää asian vuokranantajan hyväksi, oikeutta vaihtoon ei ole. Jos taas tuomioistuin hylkää kanteen, ei vaihdolle ole estettä ja se voidaan toteuttaa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 18.)

Vuokralaisella on myös oikeus siirtää vuokraoikeus ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle. Vuokranantaja voi myös tehdä kanteen tästäkin tapauksesta tuomioistuimeen, jos hän ei katso siirtoa hyväksyttäväksi. Vuokralainen ei kuitenkaan saa siirtää vuokraoikeutta muille kuin edellä mainituille henkilöille, ellei tästä ole sovittu vuokranantajan kanssa erikseen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 45.)

Vuokralaisella on myös oikeus purkaa vuokrasopimus jos asunnon käyttö aiheuttaa hänelle terveydellistä haittaa tai vuokranantaja ei huolehdi vaadittavista korjauksista.

Vuokranantajan on huolehdittava, että asunnossa toimii muun muassa lämmitys, liesi sekä jääkaappi, ellei näistä asioista muuta mainita sopimuksessa. Vuokralaisen on saatava kohtuullinen vuokranalennus vuokrasta, jos huoneistosta osa on käyttökelvotonta esimerkiksi putkiremontin, julkisivuremontin, peittää ikkunat tai muun sellaisen remontin takia joka vaikuttaa asumiseen. (Suomen Vuokranantajat 2014, Remontit.)

Vuokralaisen toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanominen on perusteetonta, jollei vuokranantajalla ole erittäin painavaa syytä irtisanoa vuokralaista. Vuokranantajalla on kolmen kuukauden irtisanomisaika alle vuoden kestäneissä ja kuuden kuukauden irtisanomisaika yli vuoden kestäneissä toistaiseksi olevissa vuokrasopimuksissa, joten irtisanomisajat ovat myös vuokralaista korkeammat. Vuokralainen voi viedä irtisanomisen tuomioistuimeen, jossa asia ratkotaan joko vuokralaisen tai vuokranantajan eduksi. Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi ilman erityistä syytä irtisanoa. Vuokranantajalle näitä syitä ovat se, että hän tarvitsee asunnon joko omaan tai perheenjäsenen käyttöön, eikä hän vuokrasopimusta tehdessä olisi voinut tietää tällaisen tilanteen syntymisestä tai jostain muusta syystä, minkä vuoksi vuokrasopimuksen voimassa pysyminen olisi vuokranantajan kannalta kohtuutonta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 55,56.)

Vuokralaisella on myös oikeus normaaliin elämiseen ja kotirauhaan. Vuokranantaja ei siis voi ilmoittamatta tulla omilla avaimilla vuokralaisen käytössä olevaan asuntoon. Vuokralaisen on kuitenkin päästettävä vuokranantaja huoneistoon, jos kyseessä on huoneiston kunnan ja hoidon arviointi taikka asuntoa ollaan joko myymässä tai vuokraamassa uudelleen. Tällöinkin vuokranantajan tulee sopia ajankohdasta vuokralaisen kanssa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 22.)

3.3 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralaisella on myös monia velvollisuuksia vuokra-asumisessa. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta käsittelee velvollisuuksia hyvin laajasti. Merkittävin vuokralaisen velvollisuus on maksaa vuokra ja mahdolliset vastikkeet (vesi, lämmitys, sähkö) vuokranantajalle viimeistään vuokrasopimuksessa sovittuna päivänä. Vuokralaiselta on mahdollista periä ennakkovuokra vuokrasopimusta kirjoittaessa enintään kolmelta kuukaudelta. Tämä vuokraennakko tunnetaan paremmin kansan parissa takuuvuokrana. Sopi-

mus siitä, että vuokralainen joutuu maksamaan vuokrasuhteen aikana vuokraa ennakolta, on mitätön. Vuokralaista ei voida pakottaa maksamaan vuokria ennakoon. Halutesaan vuokralainen voi kuitenkin maksaa vuokria ennakoon, tätä oikeutta vuokranantaja ei myöskään voi kieltää. Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu rahana maksettavan vuokran maksu pankin tai maksupalvelutarjoajan kautta. Jos vuokra maksetaan muutoin kuin maksupalveluidentarjoajan kautta, on vuokranantajan annettava maksusta kuitti vuokralaiselle. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, Luku 4.)

Vuokralaisen on hoidettava asuntoa huolellisesti ja mahdolliset vahingot on korvattava. Vahingot on korvattava, jos ne ovat aiheutuneet laiminlyönnistä, huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Myös mahdolliset vahingot, jotka ovat aiheutuneet asunnolle vuokralaisen ystävien tai muiden henkilöiden tekemisistä ovat vuokralaisen vastuulla. Vuokralaisen vastuuta ei myöskään pienennä se, että vuokralainen ei vahingonteon aikaan ole ollut asunnolla. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa huoneiston normaalista kulumisesta, joten vuokranantajalle ei ole oikeutta maksattaa vuokralaisen piikkiin esimerkiksi tapettien ja lattioiden vaihtoa, jos kuluma voidaan katsoa normaaliksi kulumiseksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

Vuokralaisen on noudatettava taloyhtiön sääntöjä ja otettava muut asukkaat huomioon toiminnassaan. Normaalisti jokaisen taloyhtiön aulatiloiissa on kyseisen talon järjestyssäännöt luettavissa. Näitä sääntöjä vuokralaisen ja hänen luvallaan asunnossa olevien on noudatettava. Jos vuokralainen tai hänen luvallaan asunnossa oleva ei noudata yleisiä sääntöjä on taloyhtiön mahdollista antaa vuokralaiselle varoitus järjestyssääntöjen noudattamatta jättämisestä. Järjestysongelmien jatkuminen voi mahdollistaa vuokralaisen häädön asunnosta. Jotta häätömääräys voidaan antaa vuokralaiselle, on hänelle annettava mahdollisuus korjata häiritsevä käytös. Häätö on kuitenkin äärimmäinen keino ja normaalisti varoitus riittää. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus eli hänen on hetimiten ilmoitettava vuokranantajalle havaitsemastaan ongelmasta. Ilmoitus on tehtävä sellaisesta asiasta joka on vuokranantajan vastuulla korjata. Vuokralaisella on myös velvollisuus ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin vahingon suurenemisen estämiseksi, jos ongelma on suuri tai siitä on mahdollisuus kehkeytyä suuri. Jos vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuudesta johtuvan vahingon kertomisen, on hän vastuussa mahdollista vahingoista ja aiheutuneista ongelmista. Myös jos huoneisto jätetään pitkäksi aikaa tyhjilleen tai asunnossa ei käydä,

niin siitä on tehtävä ilmoitus vuokranantajalle. Vuokranantajalle on myös tässä tapauksessa jätettävä mahdollisuus käydä asunnolla. Näin vuokralainen voi siirtää vastuun mahdollisesta vahingosta vuokranantajalle, jos se on sattunut sillä aikaa, kun vuokralainen on ollut poissa asunnolta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 24.)

4 VUOKRAUSTOIMINTA

4.1 Kilpailu alalla

Vuokra-asuntojen välittäjiä on Tampereen seudulla runsaasti, jolloin kilpailu on myös kovaa. Asuntoja on paljon vuokralla, mutta vuokranantajat ovat yleensä välittäjien kanta-asiakkaita, eikä omasta välitysyrityksestä helpolla lähdetä vaihtamaan muuhun välittäjään. Hinnalla kilpailu on erittäin vähäistä, koska suurimmalla osalla välitysyrityksistä on käytössään sama välityspalkkio. Haasteena välitysyrityksellä on siis vuokranantajien houkuttelu omaan yritykseen.

Alalla aloittava yritys joutuukin yleisesti turvautumaan aluksi hieman alhaisempiin palkkioihin esimerkiksi alennusten avulla. Näin saadaan houkuteltua vuokranantajia valitsemaan uusi vielä vähän tuntemattomampi välittäjä. Jos välitys onnistuu hankaluuksitta, niin yleensä vuokranantaja tuo seuraavankin kerran asuntonsa välitykseen kyseiselle välittäjälle.

Vuokranvälitysalalla onkin hyvin tärkeää, että asiakaspalvelu on kunnossa ja vuokranantajiin ollaan hyvin yhteydessä. Lisäksi toimiston on hyvä sijaita näkyvällä paikalla ja keskusta-alueella. Näin paikalle on helppo tulla niin vuokranantajana kuin vuokralaisena. Vuokranvälitysalalla, niin kuin kaikilla muillakin aloilla, on äärimmäisen hankalaa löytää uusia asiakkaita, joten vanhoista asiakkaista kannattaa pitää erittäin hyvää huolta.

4.2 Välityspalkkio

Välityspalkkio on suurin tulonlähde vuokra-asuntojen välittäjille. Lisätuloja on mahdollista saada esimerkiksi muista palveluista, jotka on hinnoiteltu erikseen, normaalisti tuntipalkkiolla sekä kiinteällä summalla. Tällaisia toimintoja on esimerkiksi sopimusten uudelleen kirjoittaminen, asunnon kuntotarkastus sekä erilaiset neuvontapalvelut kuten juridisten asioiden hoito. Näitä erikseen hinnoiteltuja tuotteita menee kuitenkin huomattavasti vähemmän, joten suuria tuloja niistä ei saada.

Välityspalkkio määräytyy useimmiten vuokrattavan asunnon hinnan mukaan. Yleisimmillään välityspalkkio on 1,24 kertaa yhden kuukauden vuokra. Välityspalkkioon kuuluu muun muassa asunnon kuvaus ja arviointi, tarvittavien asiakirjojen hankinta, asukkaiden etsintä, asukkaiden haastattelu / soveltuvuuden tarkastaminen, vuokrasopimusten teko sekä avainten luovutus. Vuokranantajalle ei siis jää juuri tehtävää, vaan hän voi käyttää asunnon vuokraukseen kuluvan ajan muihin töihin. Välittäjästä riippuen vuokranantaja voi joutua hankkimaan itse tarvittavat asiakirjat eli isännöitsijäntodistuksen sekä energiatodistuksen, mutta silti yleisesti niiden maksut sisältyvät välityspalkkioon. Välityspalkkio on kokonaisuudessaan verovähennyskelpoinen, joten se tuo pientä etua asunnon vuokraamiseen välittäjän kautta (Suomen Vuokranantajat 2014, Vuokratulojen verotus). Välittäjää käytetään myös sen helppouden vuoksi sekä lisäksi välittäjillä saattaa olla omissa järjestelmissään valmiiksi mahdollisia vuokralaisia jotka etsivät juuri sellaista asuntoa kuin vuokranantajalla on tarjota.

Välityspalkkion perimiseen liittyvä uusi laki tuli voimaan 2001 (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074). Tämä aiheutti vuokramarkkinoille sellaisen tilanteen, että vuokranantajasta tuli pääsääntöisesti välityspalkkion maksaja. Lain mukaan välityspalkkion maksaa se joka tekee toimeksiannon välittäjälle. Välityspalkkion maksun siirtyminen vuokranantajalle nosti vuokrauksen ehtoja. Yleisimmin se on näkyvissä irtisanomisajoissa. Nykyään on harvinaista löytää asunto, jossa ei olisi minkäänlaista aikarajaa sille, kauanko asunnossa tulee asua. Ennen välityslakia kun vuokralainen joutui pääsääntöisesti maksamaan välityspalkkion, niin asunnoista myös pääsi tarpeen vaatiessa lähtemään normaalilla kuukauden irtisanomisajalla, koska silloin ei ollut käytössä sanktioita lyhyestä vuokrauksesta. (Kuningaskuluttaja. 2002.)

4.3 Palvelut

Vuokravälitysyriyksillä on monenlaisia palveluita erikseen hinnoiteltuna normaalin vuokraustoiminnan lisäksi. Palvelut luovat kattavan paketin vuokranantajalle ja näin vuokranantaja voi halutessaan saada asunnonvuokrauksen ja esimerkiksi kuntokartoituksen hoidettua välitysyriyksen kautta, jolloin hänen ei itse tarvitse käydä asunnolla. Tämä on palvelu esimerkiksi silloin kun vuokra-asunto sijaitsee toisella paikkakunnalla missä vuokranantaja itse asuu.

Palveluissa on olemassa myös kokonaisvaltaisia hallinnointipalveluita, jolloin välitysyritys hoitaa käytännössä katsoen kaiken vuokra-asuntoon liittyvän. Tällöin välitysyritys seuraa vuokranmaksua, tekee mahdolliset korotukset vuokraan ja ilmoittaa niistä asukkaalle, tekee seurantaa vuokratuloista ja antaa niistä valmiin raportin vuokranantajalle esimerkiksi verotusta varten, hoitaa irtisanomiset ja niiden vastaanoton, säilyttää asunnon vuokraukseen liittyvät tositteet ja asiakirjat sekä joissain tapauksissa maksaa jopa asunnon vastikkeet, jolloin vuokranantajan ei tarvitse huolehtia niistäkään. Tällaisten palveluiden hinnoittelu menee yleisesti joko kiinteällä rahamääränä tai on sidottu vuokran suuruuteen tietyllä prosenttiosuudella.

Palvelut eivät kuitenkaan ole välitysyrityksille pääsääntöinen tulonlähde vaan normaali vuokravälitys tuo suurimman osan liikevaihdosta. Palveluita on kuitenkin hyvä kehittää ja keskustella niistä vuokranantajien kanssa, sillä silloin saadaan tietoa siitä mitä vuokranantajat toivovat saavansa välitysyritykseltä. Palvelut ovat myös tärkeä keino erottautua massasta, koska perusvälitystoiminta on kutakuinkin samanlaista kaikilla välitysyrityksillä. Jos vuokranantajat kokevat saamansa palvelun hyväksi ja asiat hoituvat mutkattomasti, niin silloin vuokranantajan on helpompi käyttää välitysyritystä uudelleen ja mahdollisesti suositella sitä ystävilleen.

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA TULOKSET

5.1 Tutkimuksen aineisto

Kyselylomakkeen kysymykset on osittain lainattu Ympäristöministeriön teettämästä tutkimuksesta: Vuokra-asunto sijoituksena ja kotina Helsingissä, jonka on tehnyt Juntto Anneli, Viita Anne, Toivonen Sonja sekä Koro-Kanerva Mia. Tutkimustuloksia on saatu jo Helsingissä tästä aiheesta. Tutkimus suoritettiin sähköisenä kyselynä, joka lähetettiin 1398:lle Vuokramaailma Tampereen tietokantaan sähköpostiosoitteensa jättäneelle. Kysely lähetettiin suoraan asiakkaiden sähköpostiin, josta linkkiä painamalla pääsi vastaamaan kyselyyn. Kyselyyn oli mahdollista vastata vain yhden kerran. Liitteessä 1 on nähtävillä kysely kokonaisuudessaan sellaisena kun se toteutettiin. Sähköpostiosoitteista virheellisiä oli 145 kappaletta eli 10,4 %. Kysely julkaistiin 22.3.2014 ja vastaamisaika päättyi 6.4.2014. Vastausten maksimoimiseksi muistutusviesti kyselyyn lähetettiin 31.3.2014, jolloin vastaajilla oli vielä viikko aikaa vastata kyselyyn.

Vastauksia tutkimukseen saatiin 257 kappaletta, joista 213 vastaajaa vastasi kyselyn loppuun saakka. Näin ollen kyselyn todelliseksi vastausprosentiksi saatiin 20,5 %, joka on normaali vastausprosentti vain sähköisesti toteutetussa kyselyssä. Vastauslomakkeet olivat myös hyvin täytettyjä, mikä nostaa vastausten arvoa. Vastauksista suurin osa tuli ensimmäisen viikon aikana sekä muistutusviestin jälkeen. Viimeisten neljän päivän aikana kyselyyn vastauksia tuli vain 12 kappaletta, jolloin oli todettava se, että kaikki kyselyyn halukkaat osallistujat olivat vastanneet.

5.1.1 Tutkimusmenetelmän valinta ja tutkimusprosessi

Tutkimusmenetelminä on kaksi päämenetelmää kvantitatiivinen eli tilastollinen tutkimus ja kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Tämän tutkimuksen teossa käytettiin kvantitatiivista menetelmää, johon lisättiin yksi kvalitatiivinen kysymys. Päättötutkimusmenetelmäksi valittiin kvantitatiivinen menetelmä, koska Heikkilän (2008, 16) mukaan se soveltuu suurien otantojen tekoon.

Tutkimusprosessi voidaan kuvata seuraavalla tavalla määrällisessä tutkimuksessa:

1. Tutkimus- sekä mahdollisten alaongelmien määrittely
2. Tutkimussuunnitelman laadinta
3. Tiedonkeruulomakkeen laadinta ja aineiston keruu
4. Aineiston tilastollinen käsittely
5. Johtopäätösten tekeminen

Tutkimusongelmia ja kysymyksiä mietittäessä työ saa yleensä selvän suunnan ja päämäärään. Jotta tutkimuksesta saadaan mahdollisimman järkevä, niin se on syytä suunnitella ja aikatauluttaa mahdollisimman tarkkaan. Näin tutkimuksen eteneminen ja tulosten saanti ei viivästy ja tutkimus on toteutettu järkevästi vastaajia ajatellen. Varsinkin sähköposti tai sähköinen kysely on hyvin usein hankalin tapa saada tutkittavia vastaamaan kyselyyn Vilppaan (2014) mukaan, mutta tähän tutkimukseen sähköpostikyselyn lähettäminen sopi.

Tämä on etenkin suuren otannan kannalta merkittävä väylä hakea vastauksia, sillä kerralla pystyy tavoittelemaan monia ihmisiä. Kvantitatiivissa tutkimuksissa palautusprosentti vaihtelee yleensä välillä 20 – 80 %. Alle 20 % palautusprosenttia voidaan pitää heikkona, kun taas yli 60 % palautusprosentti on erittäin hyvä. (Vilpas 2014.) Tämän tutkimuksen vastausprosentti on 20,5 %, joka on edellä mainitulla mittarilla normaali ja vastausten laatu on hyvä, jolloin se nostaa niiden arvoa.

5.1.2 Validiteetti ja reliabiliteetti

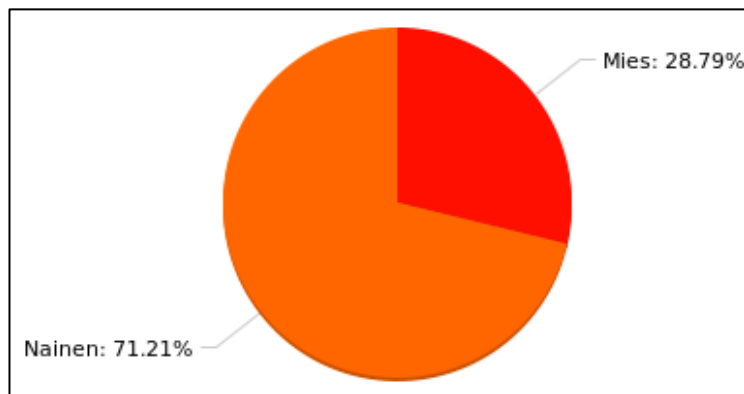
Tutkimuksen reliabiliteettia voidaan pitää hyvänä, sillä jos kysely toistettaisiin, olisivat vastaukset kutakuinkin samat. Otos oli kattava, sillä siihen kuului kaiken ikäisiä ja molempaa sukupuolta edustavia henkilöitä. Vastauksia saatiin tasaisesti jokaiselta ikäryhmältä ja kysymyksiin vastattaessa alkoi näkyä tietty toistuvuus. Reliabiliteetti kertoo siis tutkimuksessa käytetyn menetelmän luotettavuudesta eli jos tutkimus toistettaisiin, niin saataisiinko samanlaiset vastaukset. Reliabiliteettiin vaikuttaa otoskoko ja otantamenetelmä. Reliabiliteettiin voi vaikuttaa myös tutkija itse esimerkiksi tietoja käsiteltäessä tai analysoitaessa sattuneilla virheillä. (Heikkilä 2008, 30.)

Tutkimus on myös validi sillä se vastaa kysymyksiin, joita työssä oli tarkoitus tutkia. Validiteettia voidaan tarkastella kahdessa osassa sekä sisäisenä – että ulkoisena validi-

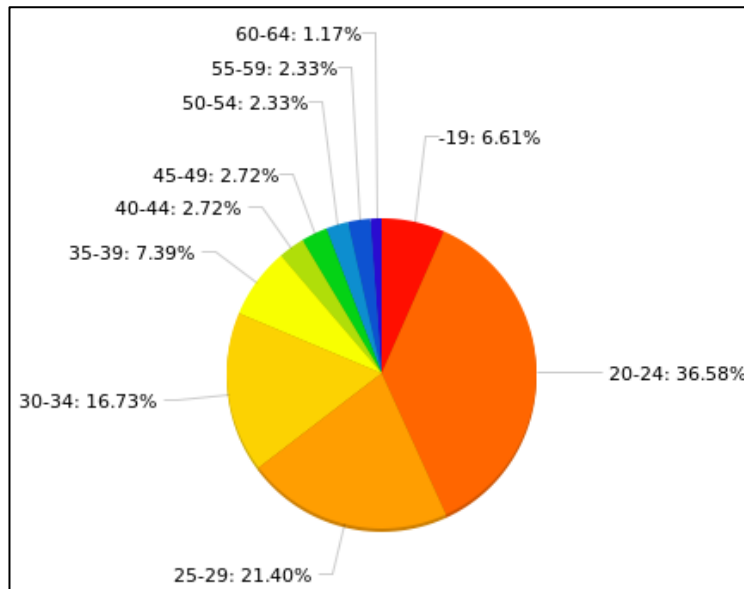
teettina. Sisäisessä validiteetissa tutkimukseen ei ole saanut vaikuttaa satunnaiset tai epäolennaiset tekijät, jolloin tutkimuksesta tulee pätevä. Sisäisesti validi tutkimus siis kertoo vastauksen kaikkiin niihin kysymyksiin mihin oli luvattu vastata ja tutkimuksessa on tehty kaikki se mitä on luvattukin tehdä. Ulkoinen validiteetti mittaa saatujen tulosten yleistettävyyttä. Ulkoisesti validi tutkimus siis tutkii miten paljon saatuja tuloksia voidaan yleistää koskemaan suurempaa otantaa samalta tutkimuksen alueelta. (Heikkilä, 29-30.)

5.2 Vastaajien taustatiedot

Suurin osa vastaajista oli naisia, mikä ilmenee kuviosta 4. Ikäjakauma oli jaettu 11 eri ikäryhmään, jotka olivat alle 20-vuotiaat, 20–24-vuotiaat, 25–29-vuotiaat, 30–34-vuotiaat, 35–39-vuotiaat, 40–44-vuotiaat, 45–49-vuotiaat, 50–54-vuotiaat, 55–59-vuotiaat, 60–64-vuotiaat sekä yli 64-vuotiaat. Ainoa ryhmä josta ei tullut lainkaan vastauksia, oli yli 64-vuotiaat. Suurin osa vastanneista oli 20–24-vuotiaita (36,58 %), mutta vastaajien ikäjakauma jakautui hyvin eri-ikäisten välillä muuten niin kuin kuvio 5 osoittaa.

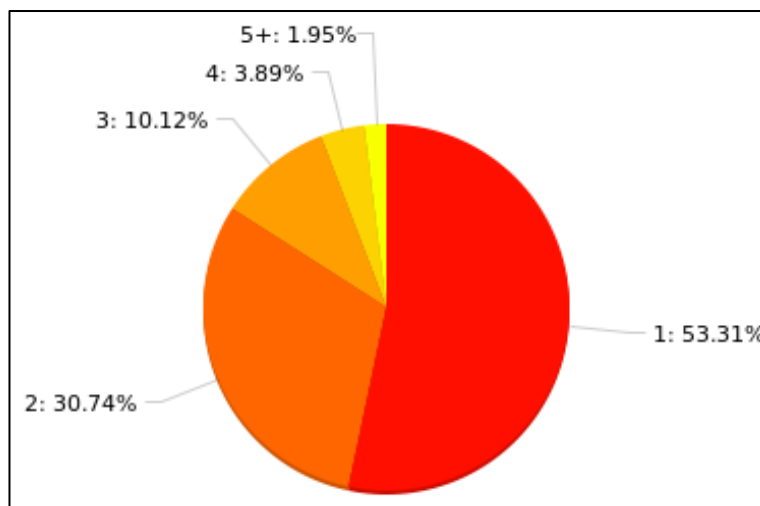


KUVIO 4. Sukupuolijakauma



KUVIO 5. Ikäjakauma

Suurin osa vastaajista asui yhden hengen taloudessa, mikä ilmenee kuviosta 6. Kyselyyn ei osallistunut juurikaan suuria neljän tai viiden hengen perheitä. Kyselyssä kysyttiin myös, montako alle 18-vuotiasta lasta talouteen kuuluu. Tästä kysymyksestä löytyy kuvio 7, joka löytyy liitteistä (liite 2). Suurimmalla osalla vastaajista (84,71 %) ei ollut alle 18-vuotiaita lapsia, mikä on havaittavissa myös jo aiemmasta kysymyksestä, jossa kysyttiin talouteen kuuluvien henkilöiden määrää. Niin sanotuissa kimppekämpissä vastaajista asui 9,09 % (liite 3).

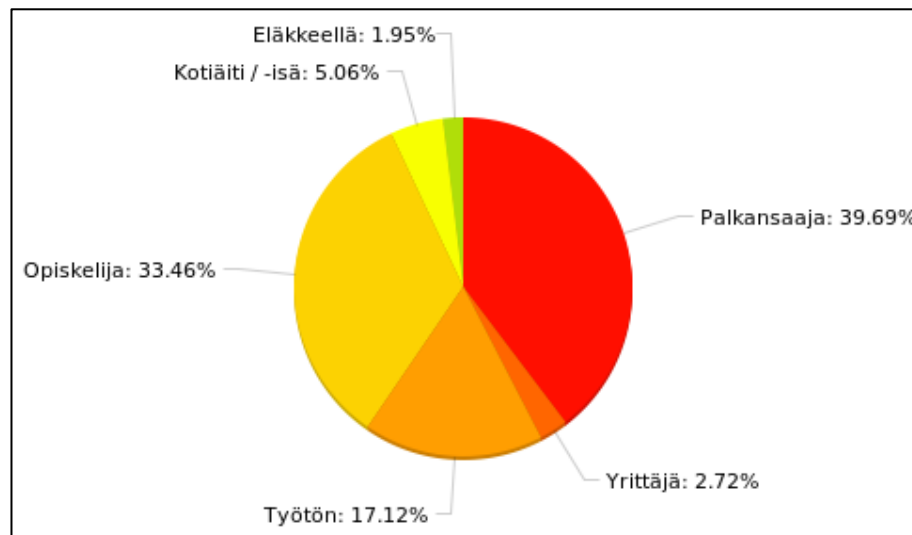


KUVIO 6. Henkilöiden lukumäärä per talous

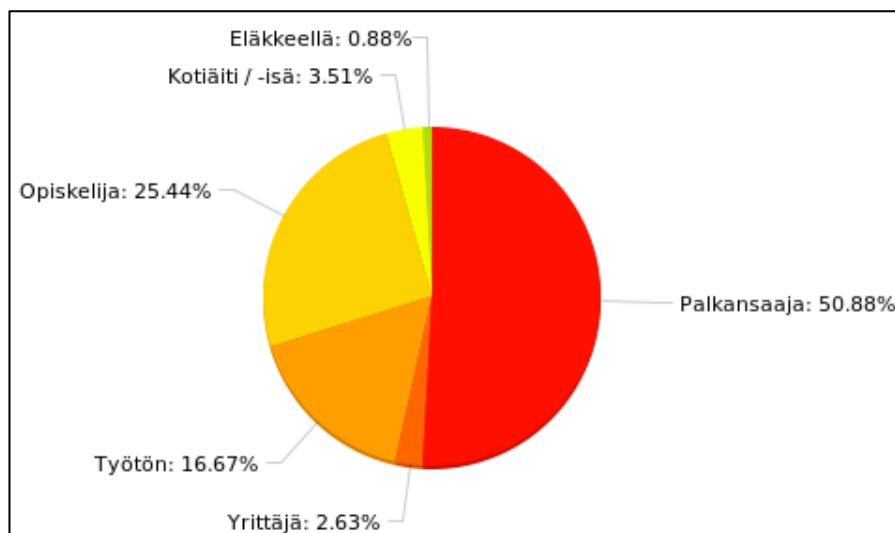
Tutkimuksessa kysyttiin vastaajilta mitä he ja heidän mahdollinen puolisonsa tekevät tällä hetkellä päätoimisesti. Suurin osa (39,69 %) vastaajista oli palkansaajia ja puo-

lisoista vielä suurempi osa (50,88 %) oli palkansaajia. Kuvioista 8 a ja 8 b näkyy vastausten jakauma kokonaan. Tästä nähdään, että vuokra-asunnoissa asuu hyvin erilaisissa elämäntilanteissa olevia ihmisiä. Taustatiedoissa haluttiin myös selvittää millä alalla vastaaja työskentelee. Suurin osa (21,50 %) vastaajista työskenteli tieteellisessä, teknillisessä, taiteellisessa tai humanistisessa työssä. Vastaukset jakautuivat kuitenkin erittäin hyvin eri alojen kesken, jolloin otanta on onnistunut hyvin (liite 4).

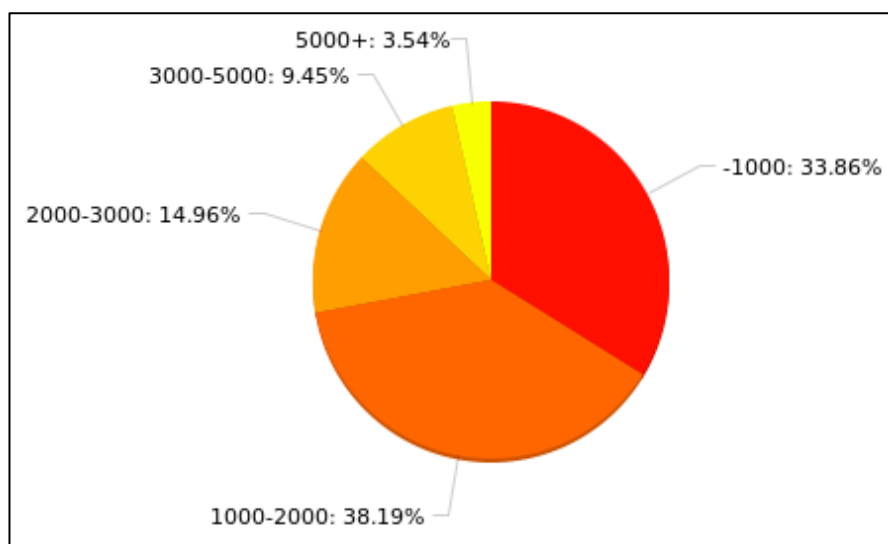
Vastaajilta kysyttiin koko talouden nettotuloja kuukaudessa, jotta saataisiin selville vaikuttaako tulotaso asumismuodon valintaan. Tulokset jakautuivat tasaisesti, mutta suurin osa vastaajista ilmoitti talouden tuloiksi 1000–2000 euroa ja toiseksi suurin osuus oli alle 1000 euroa tienaavat. Vastauksissa täytyy kuitenkin huomioida suuri yksineläjien määrä vastauksissa, jolloin tulot ovat pienemmät kuin useammalla samassa taloudessa asuvalla (kuvio 10).



KUVIO 8 a. Vastaajan tämän hetkinen elämäntilanne



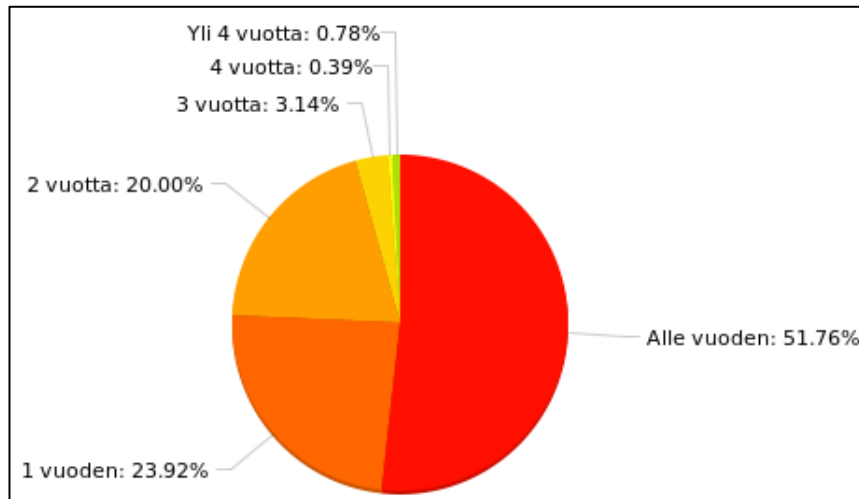
KUVIO 8 b. Mahdollisen puolison tämän hetkinen elämäntilanne



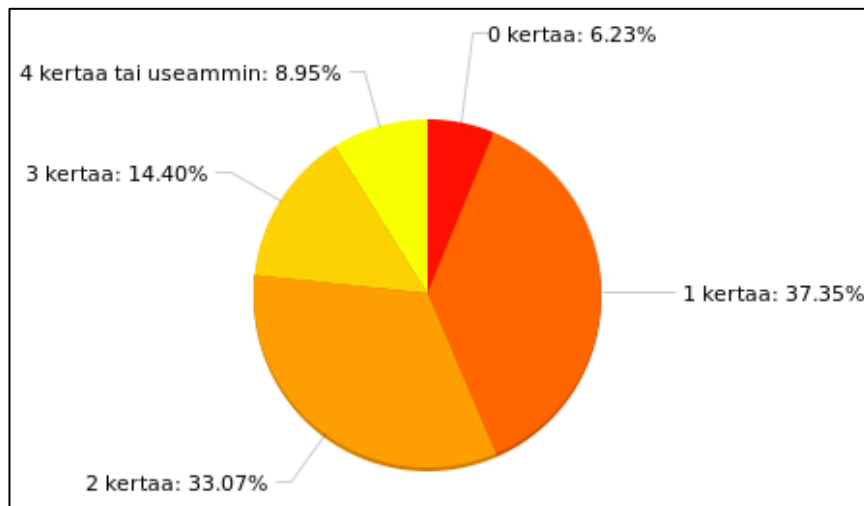
KUVIO 10. Talouden nettoansiot kuukaudessa

Suurin osa (51,76 %) vastaajista oli asunut nykyisessä asunnossaan alle vuoden ja seuraavaksi eniten vastauksia (23,92 %) sai asunnossa yhden vuoden asuneet, joten vaihtuvuus asunnoissa on suurta (kuvio 11). Vastaajilta kysyttiin, montako kertaa he ovat muuttaneet viimeisten kolmen vuoden aikana. Vastaajista vain 6,23 % ei ollut muuttanut kertaakaan viimeisen kolmen vuoden aikana. Tämä tukee hyvin kysymystä, jossa selvitettiin, montako vuotta vastaaja on asunut nykyisessä asunnossa (kuvio 12). Vastaajilta kysyttiin millaisesta asunnosta he ovat muuttaneet nykyiseen asuntoon. Suurin osa (75,59 %) vastaajista oli muuttanut toisesta vuokra-asunnosta. Vaihtoehtoisissa oli myös muuta kohta, johon tuli kaksi vastausta. Ensimmäinen vastaus oli koditon ja toisen vastaus opiskelija-asunto (kuvio 13).

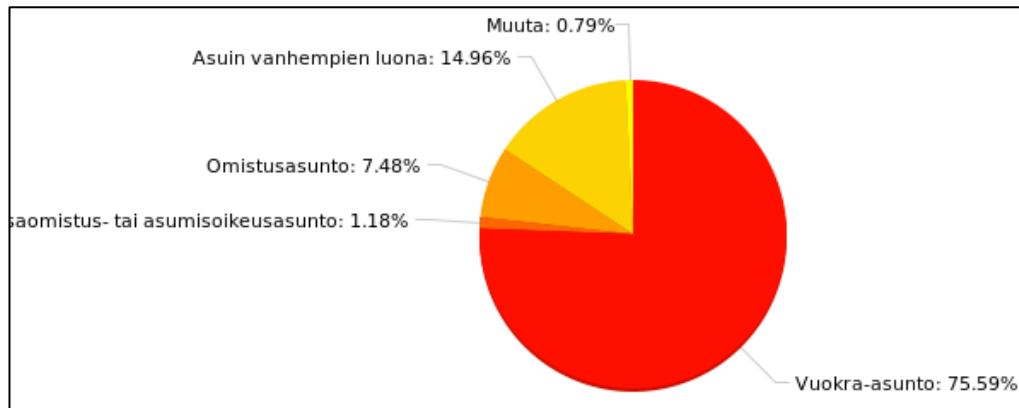
Vastaajilta haluttiin myös tiedustella mistä päin Suomea he ovat muuttaneet nykyiseen asuntoonsa Pirkanmaalle. Ensimmäiseksi vastausvaihtoehdoksi annettiin Pirkanmaa, koska oletettiin, että suurin osa muutoista on Pirkanmaan sisäisiä muuttoja. Muuttajista 76,17 % oli muuttanut Pirkanmaalta, jolloin melkein neljäsosa kyselyyn vastanneista on muuttanut jostain muualta Pirkanmaalle. Kuviosta 14 näkyy, mistä päin Suomea Pirkanmaalle on muutettu.



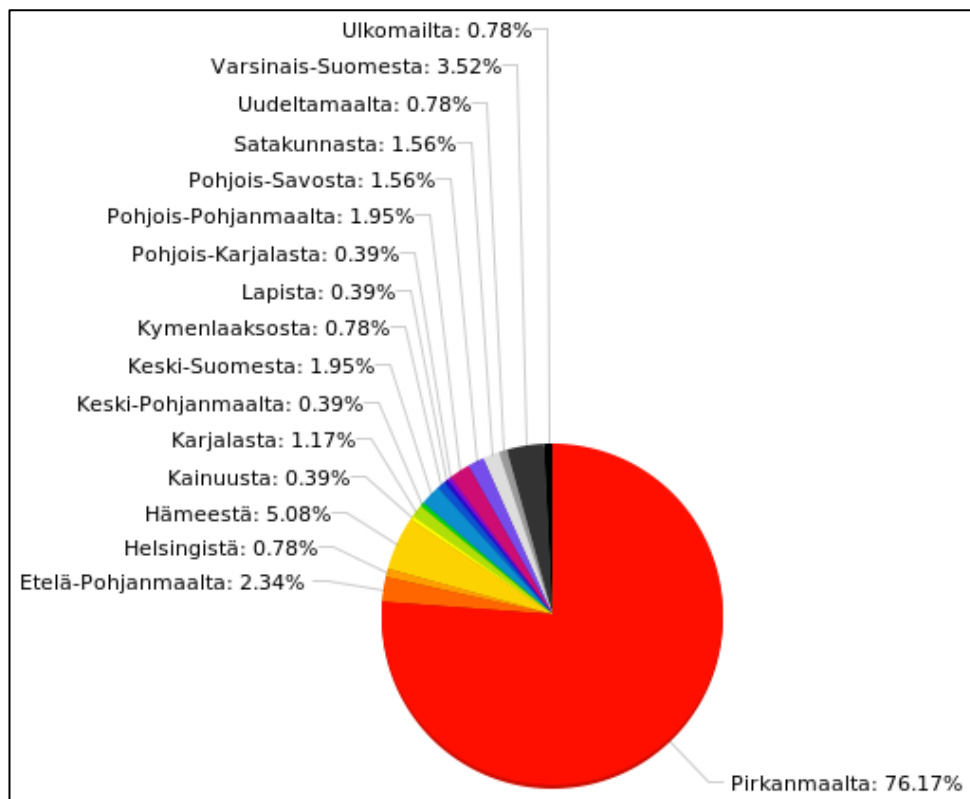
KUVIO 11. Kauanko vastaaja on asunut nykyisessä asunnossa



KUVIO 12. Montako kertaa vastaaja on muuttanut viimeisen kolmen vuoden aikana



KUVIO 13. Minkäläisestä asunnosta vastaaja on muuttanut nykyiseen asuntoonsa

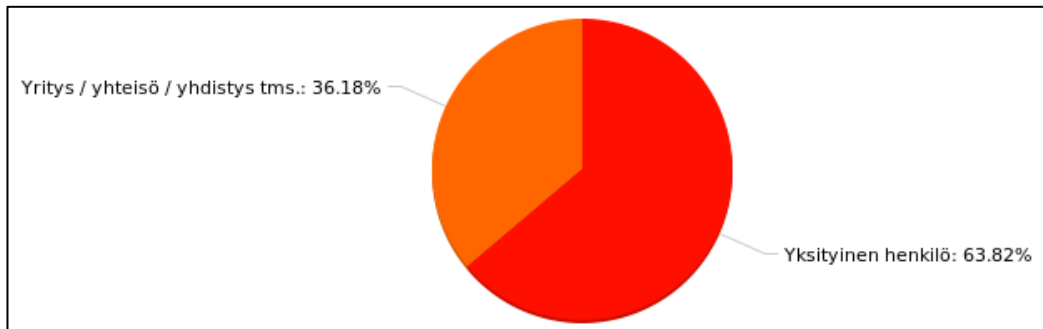


KUVIO 14. Mistä vastaaja on muuttanut nykyiseen asuntoonsa Pirkanmaalle

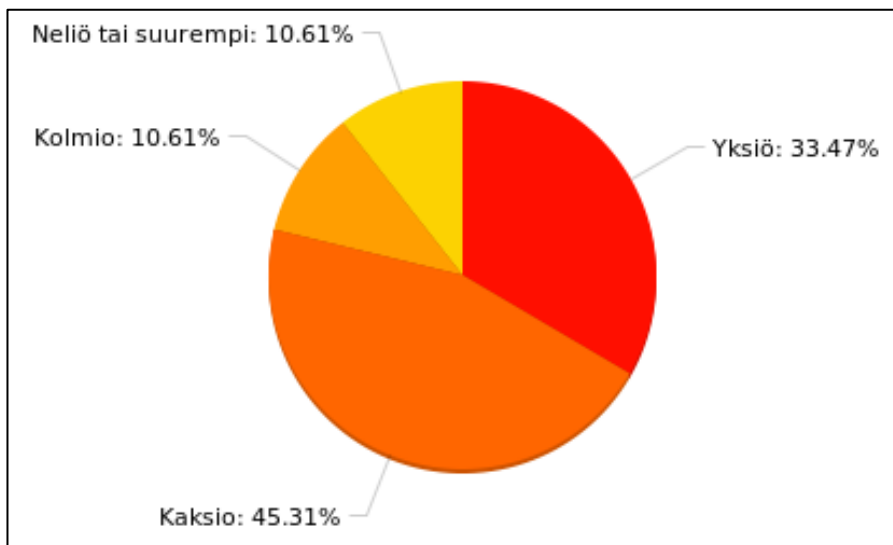
5.3 Minkäläisessä asunnossa tällä hetkellä

Suurin osa (63,82 %) vastaajista asuu yksityisen omistamassa vuokra-asunnossa, joka on kaksio (45,31 %) (kuvio 15 ja kuvio 16). Tästä käy ilmi myös se, että yksityiset vuokranantajat ovat vielä Suomessa suurin vuokra-asuntojen vuokraaja. Kaksiot ovat myös suurin asuntoryhmä Tampereella, joten tulos on sen kannalta odotettava (Tapio 2013a). Vuokra-asunnoista haetaan tietoa todella suurelta osin Internetistä jopa 73,47 %

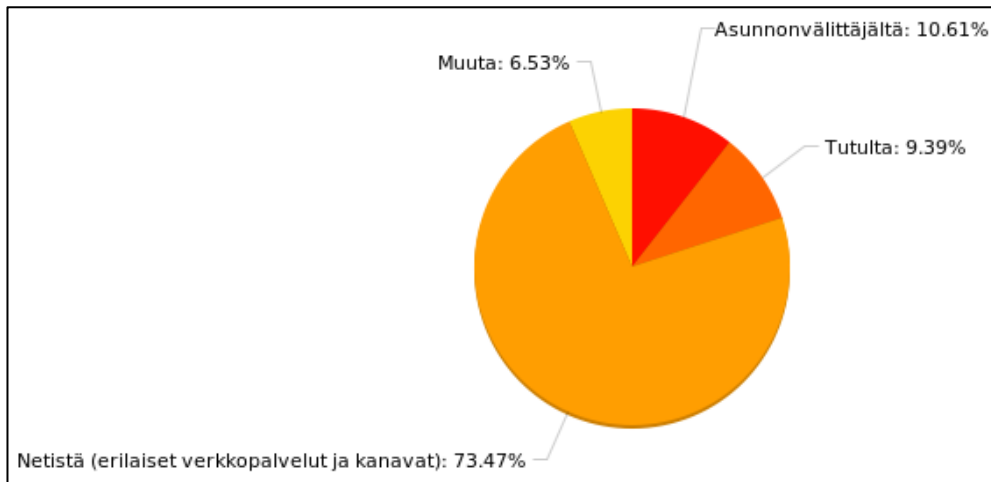
vastaajista on löytänyt tätä kautta tiedon asunnosta. Kyselyssä oli myös kohta, johon vastaaja pystyi laittamaan jonkin muun vaihtoehdon. Vaihtoehtoisista vastauksista suurin osa oli lehti-ilmoituksen kautta vuokra-asunnosta tiedon saanut (1,88 %). Lisäksi yksittäisiä vastauksia tuli seuraaville vaihtoehdoille: sähköpostilla, vaimolta, ilmoitus-
 taululta, laittamalla itse hakuilmoituksen Internetiin, sosiaalitoimesta, tiesin, vuokranantajalta, sukulaiselta, ottamalla itse yhteyttä välittäjään sekä nettiyhteydenotto (kuvio 17).



KUVIO 15. Kuka toimii vuokranantajana vastaajan nykyisessä asunnossa

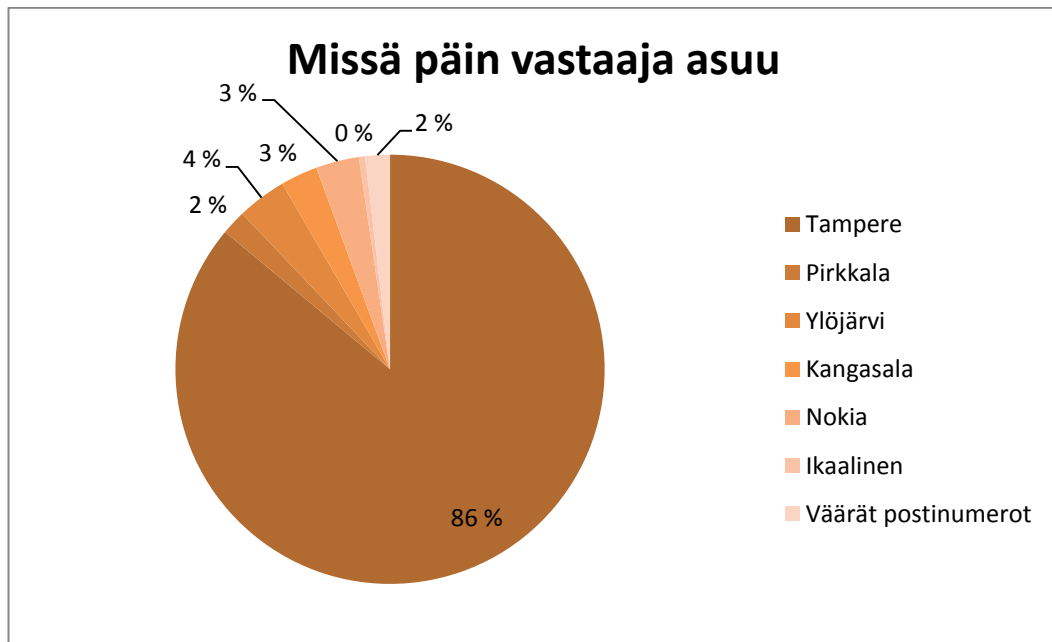


KUVIO 16. Minkälainen asunto vastaajalla on tällä hetkellä

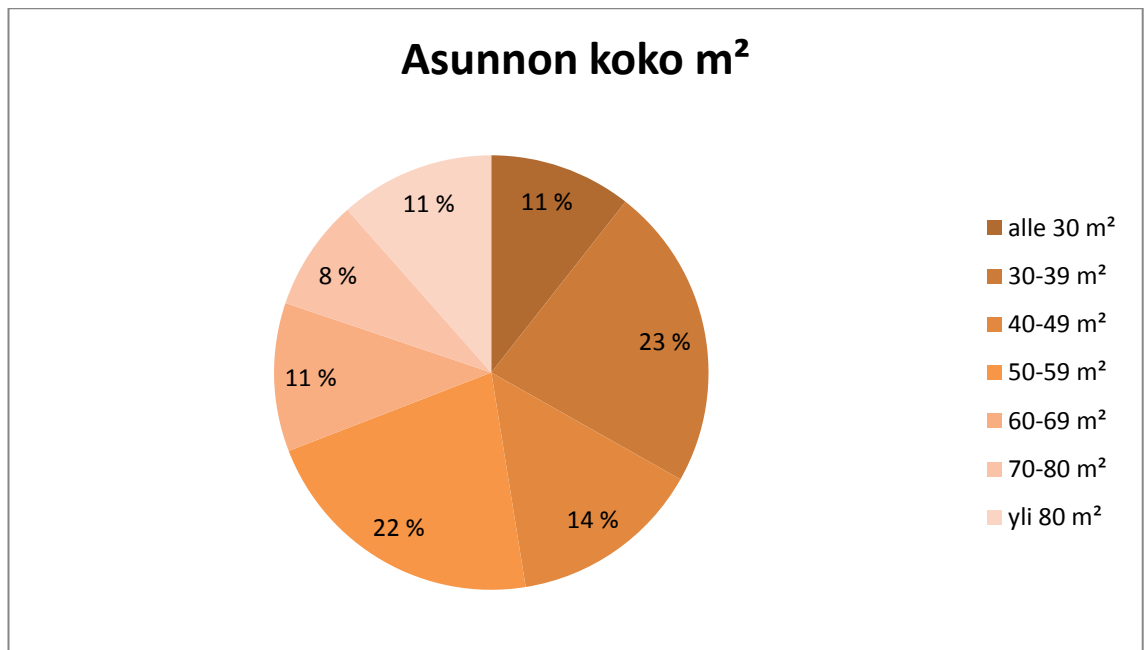


KUVIO 17. Mitä kautta vastaaja on löytänyt tiedon tämän hetkisestä asunnosta

Vastaajista suurin osa (86 %) asui Tampereen seudulla, jossa on myös Pirkanmaalta eniten vuokra-asuntoja. Neljä vastaajaa antoi väärän postinumeron, joten heidän osaltaan ei tiedetä missä päin Pirkanmaata he asuvat (kuvio 18). Liitteestä 5 löytyy tarkka erittely vastaajien asuinpaikasta postinumeron mukaan. Keskiarvo vastanneiden asunnon koosta oli 54,25m². Suurin osa asunnoista on 30–39 neliötä (kuvio 19).

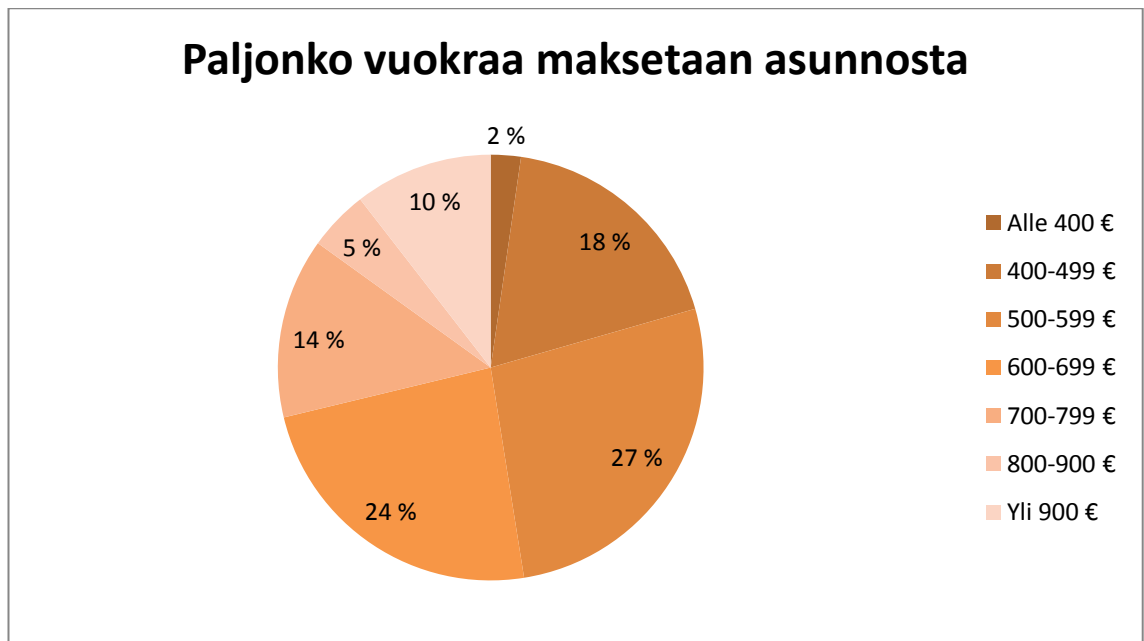


KUVIO 18. Missä päin Pirkanmaata vastaaja asuu

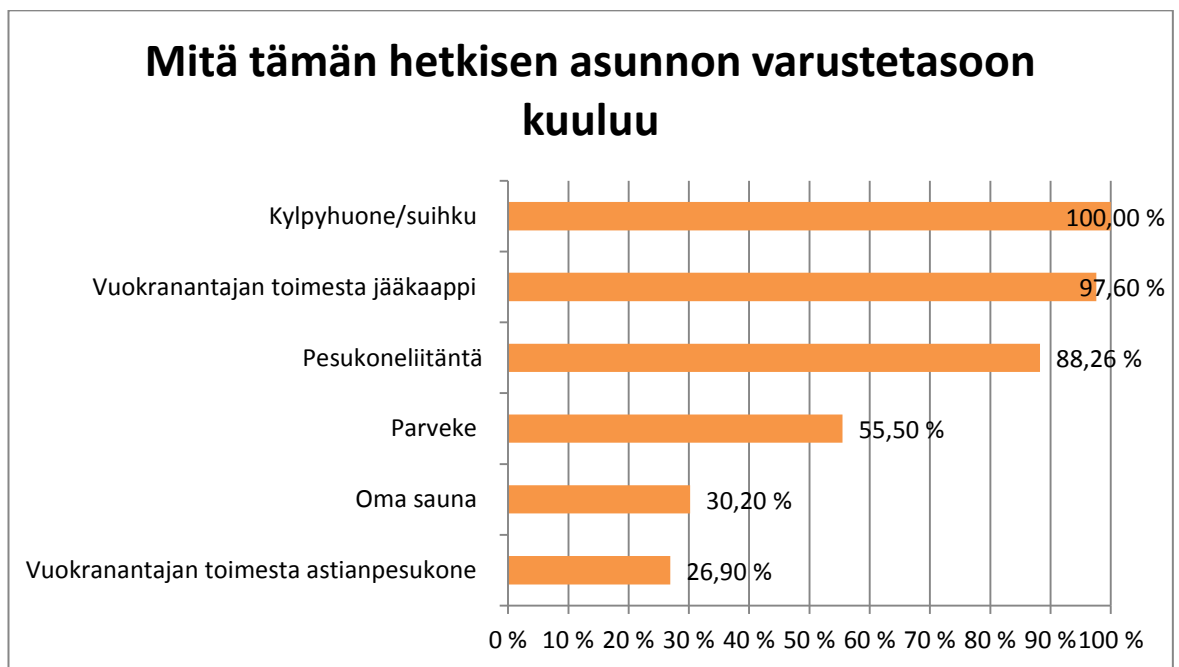


KUVIO 19. Tämän hetkisen asunnon koko

Asunnon vuokra on useimmiten 500–599 €, toiseksi vain kolmella prosentilla jää 600–699 €. Keskiarvon mukaan vastaajat maksavat vuokraa 652,82 euroa kuukaudessa (kuvio 20). Yksiöstä maksetaan tällä hetkellä Pirkanmaalla keskimäärin 497,22 euroa, kaksiosista 647,09 euroa, kolmiosta 829,42 euroa ja neliöistä tai suuremmista 1019,83 euroa (liite 6). Suurimmalla osalla (91,84 %) vuokraan ei sisälly sähkömaksua. Vesimaksu ei myöskään kuulu suurimmalla osalla (52,89 %) vuokraan, vesimaksussa ei kuitenkaan ollut niin suuri ero kuin sähkömaksussa (liite 7, kuvio 21 ja kuvio 22). Suurimmassa osassa asuntoja on jääkaappi vuokranantajan toimesta (97,6 %), kylpyhuone (100 %), pesukonepaikka (88,26 %) sekä parveke (55,5 %) (kuvio 23).



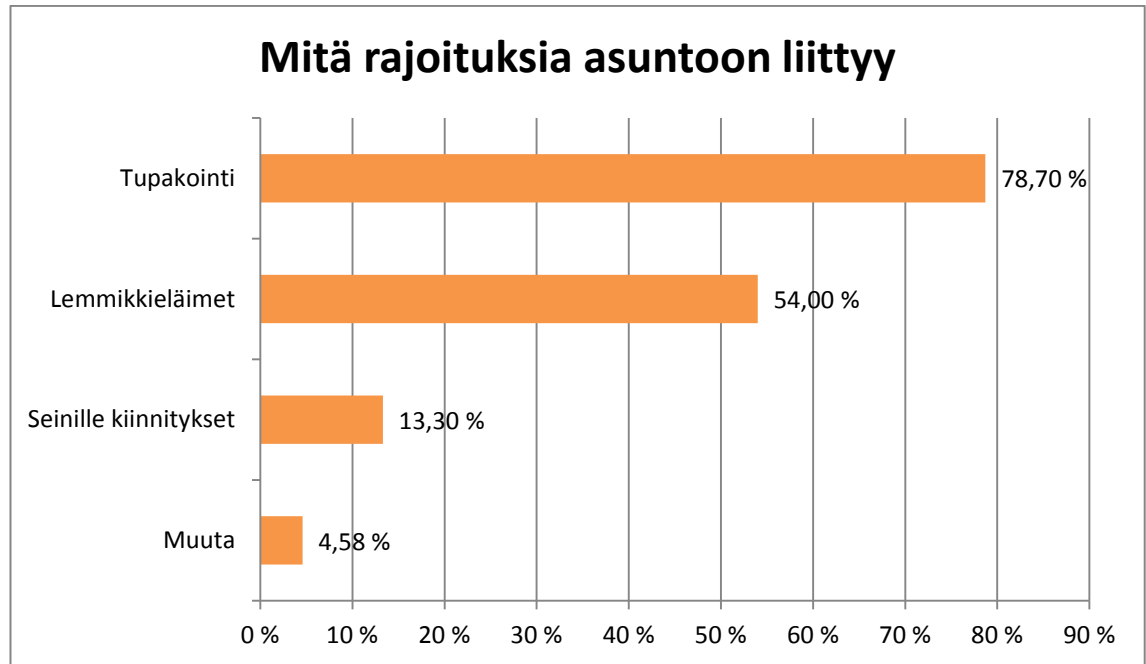
KUVIO 20. Paljonko asunnosta maksetaan vuokraa



KUVIO 23. Mitä tämän hetkisen asunnon varustetason kuuluu

Vuokra-asunnoissa on tiettyjä rajoituksia vuokranantajan tai taloyhtiön puolesta. Rajoituksia vuokra-asuntoon liittyi 150 (58,37 %) vastaajalle. Suurimmalla osalla (78,70 %) vastaajista tupakointi on kielletty sopimuksessa. Seuraavaksi suurimpana kieltona ovat lemmikkieläimet, jotka on kielletty 54 % vastaajalla. Kohdassa oli myös vapaa kenttä, johon sai kirjoittaa muista mahdollisista kielloista. Kohtaan vastauksia tuli kuusi, nämä vastaukset olivat seuraavat: tila, lemmikkien pito kielletty kylpyhuoneessa, ei saa maa-

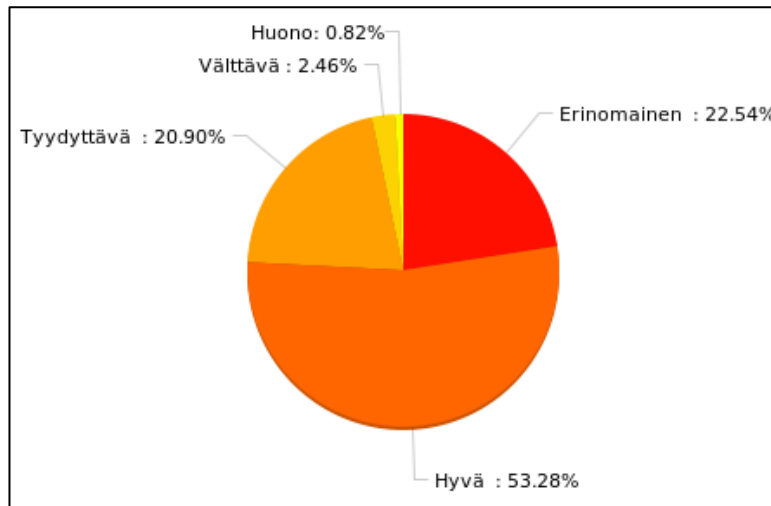
lata/tapetoida asuntoa, ei voi tuulettaa, koska naapurit tupakoivat, pesukone ei mahdu kylpyhuoneeseen. (Kuvio 24)



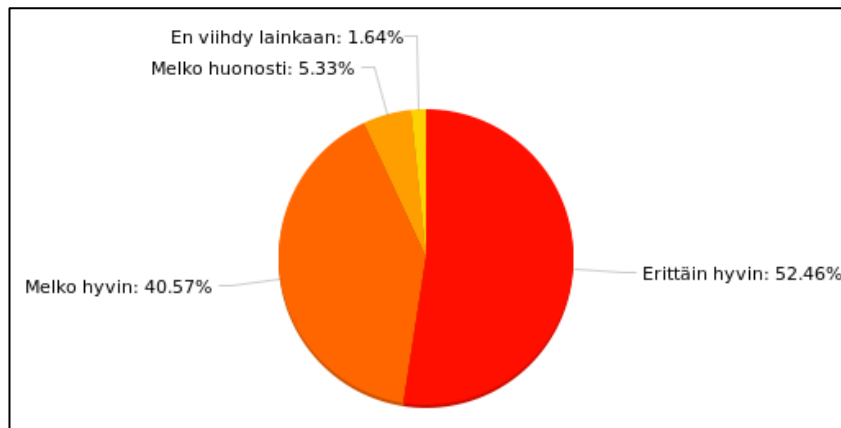
KUVIO 24. Mitä rajoituksia asuntoon liittyy

Vuokra-asuntojen kunnosta kysyttäessä suurin osa vastaajista (75,82 %) piti asuntoaan joko erinomaisessa tai hyvässä kunnossa (kuvio 25). Kysymystä tuettiin vielä kysymällä numeerista arvosanaa asunnolle arvoasteikolla 4-10. Suurin osa (38 %) vastaajista antoi arvosanaksi kahdeksan. Arvosanan 8-10 antoi asunnolleen 72 % vastaajista, joten se tukee hyvin kunnan määrittämistä sanallisesti (liite 8, kuvio 26).

Suurin osa vastaajista (93,03 %) viihtyi tämän hetkisessä asunnossaan joko erittäin tai melko hyvin (kuvio 27). Nykyisen asunnon ominaisuuksista asunnon sijaintiin suurin osa (93,45 %) vastaajista on joko erittäin tai melko tyytyväinen. Toiseksi parhaimpana (93,34 %) ominaisuutena pidettiin olohuoneen kokoa. Suurin osa vastaajista (35,81 %) oli äänieristykseen joko melko tai erittäin tyytymätön. Säilytystilojen määrä asunnoissa ei myöskään miellyttänyt vastaajia, sillä 27,57 % oli niihin joko melko tai erittäin tyytymätön. Pintamateriaaleihin kuten lattioihin ja seinämateriaaleihin oli vastaajista tyytymättömiä 27,16 %. (liite 8, kuvio 28.)



KUVIO 25. Tämän hetkisen asunnon kunto

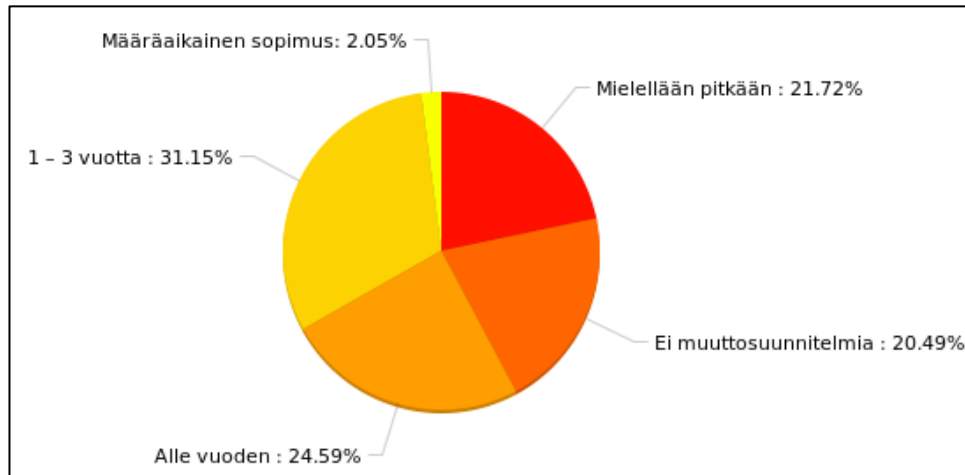


KUVIO 27. Kuinka hyvin vastaajat viihtyvät nykyisissä asunnoissaan

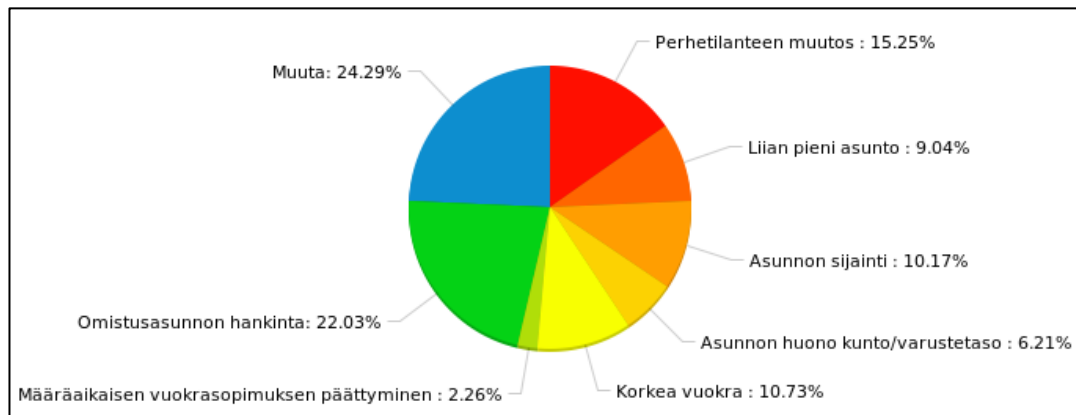
Asuinalueet vastaajat ovat päässeet hyvin valitsemaan omien tarpeidensa mukaan, sillä jopa 83 % vastaajista antaa arvosanan 8-10 omalle asuinalueelleen (liite 9, kuvio 29). Asuinalueella erityisen tyytyväisiä ollaan joukkoliikenneyhteyksiin, sillä vastaajista 93,01 % on joko erittäin tai melko tyytyväinen joukkoliikenneyhteyksiin. Asuinalueeseen tyytyväisyyttä kuvaa myös se, että neljä kohtaa seitsemästä saa yli 90 % joko erittäin – tai melko tyytyväinen kohtaan. Suurimmat tyytymättömyyttä aiheuttavat tekijät ovat naapurit (12,76 %) sekä asuintalon rauhattomuus (11,15 %) (liite 9, kuvio 30).

Nykyisessä asunnossa asumisen pituuteen oli erittäin suuri jakautuma. Suurin yksittäinen (31,15 %) vastausryhmä oli 1-3 vuotta. Hieman yli neljäsosa vastaajista kertoo haluavansa asua nykyisessä asunnossaan ainoastaan alle vuoden (kuvio 31). Kyselyssä kysyttiin myös syytä muuttamiselle, jos siihen on aihetta. Kohtaan vastasi 177 vastaajaa eli 68,87 %. Suurin osa (22,03 %) vastaajista kertoi omistusasunnon hankinnan olevan

suurin syy muuttoon. Kohdan suurin yksittäinen vastausryhmä oli kuitenkin kohta ”muuta”, johon vastauksia tuli 24,29 % (kuvio 32). Taulukosta 3 nähdään kuinka eri vastaukset jakautuivat vapaissa vastuksissa. Suurimpana (3,40 %) kohtana kuudella vastauksella oli opiskeluiden päättyminen (liite 10).



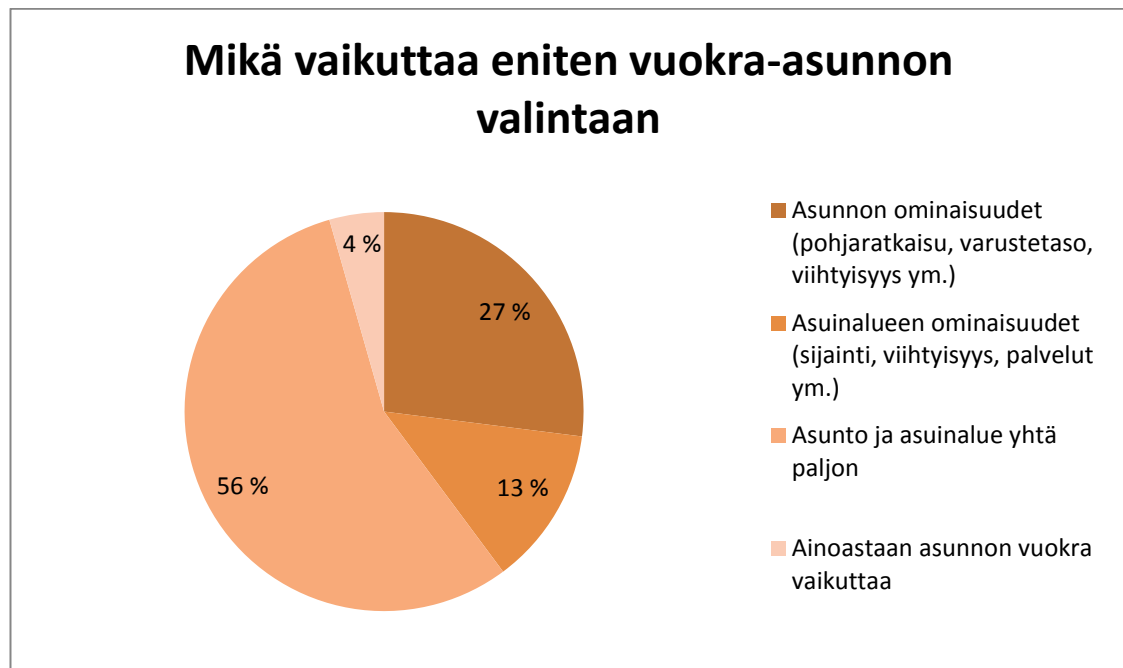
KUVIO 31. Kuinka kauan vastaaja ajattelee asuvansa nykyisessä asunnossa



KUVIO 32. Jos vastaaja suunnittelee poismuuttoa, niin mikä on syy

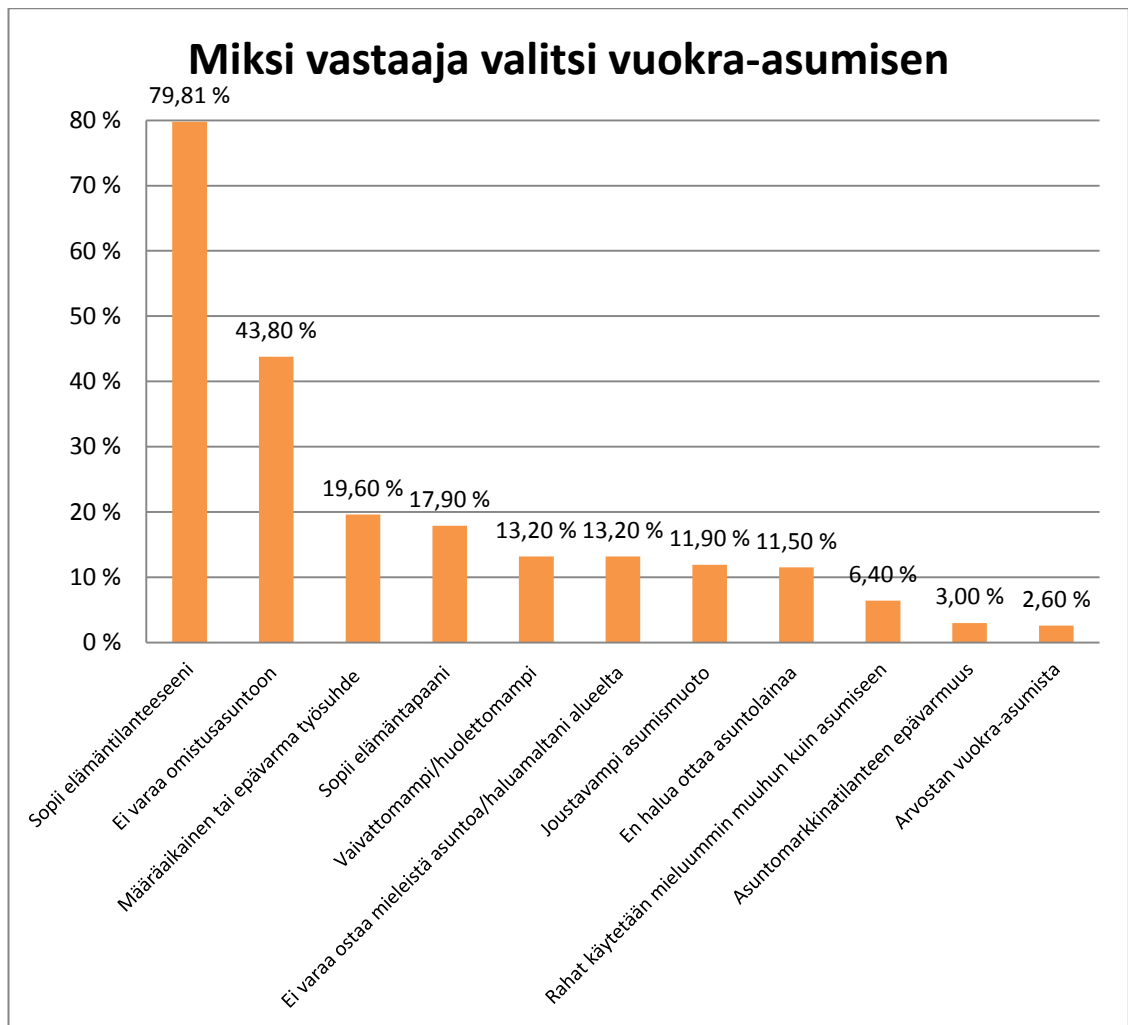
5.4 Vuokra-asumisen valinta

Vastaajilta kysyttiin mikä vaikuttaa eniten vuokra-asunnon valintaan. Suurin osa (56 %) vastaajista sanoi asunnon ja asuinalueen vaikuttavan yhtä paljon siihen mikä vuokra-asunto valitaan. Pelkällä vuokralla ei kannata lähteä kilpailemaan, sillä vain 4 % vastaajista ilmoittaa pelkän vuokran olevan asunnon valinnan perusteena (kuvio 33).

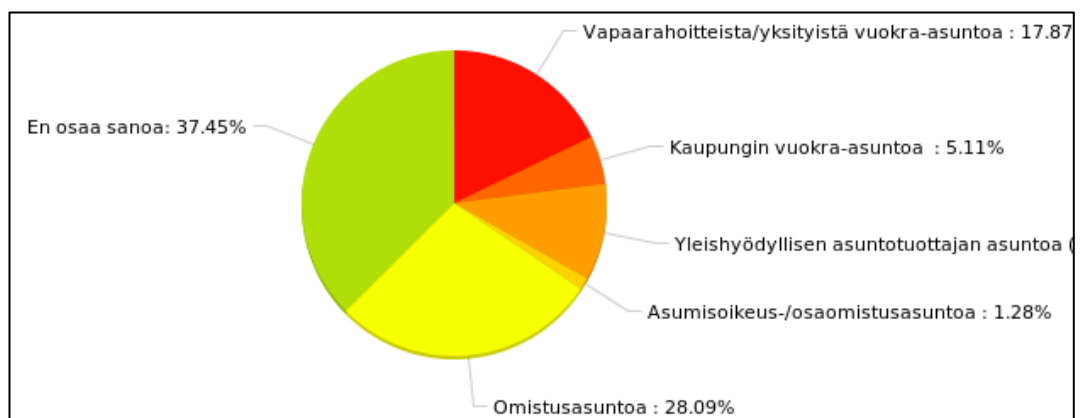


KUVIO 33. Mikä vaikuttaa asunnon valintaan

Kyselyssä kysyttiin myös miksi vastaaja on valinnut vuokra-asumisen. Kohtaan sai vastata kolme mieleistä vaihtoehtoa. Vastaajat valitsivat keskimäärin 2,2 kohtaa kysymyksestä. Selvästi eniten (79,81 %) vastauksia sai kohta: sopii elämäntilanteeseeni, seuraavaksi eniten (43,80 %) vastauksia tuli kohtaan: ei varaa omistusasuntoon (kuvio 34). Suurin osa vastaajista (37,45 %) ei osannut kertoa minkälaista asuntoa he etsivät seuraavan kerran muutettaessa. Omistusasunnon suosio näyttää kuitenkin olevan vielä vahva 28,09 % kannatuksella (kuvio 35).



KUVIO 34. Miksi vuokra-asuminen on valittu



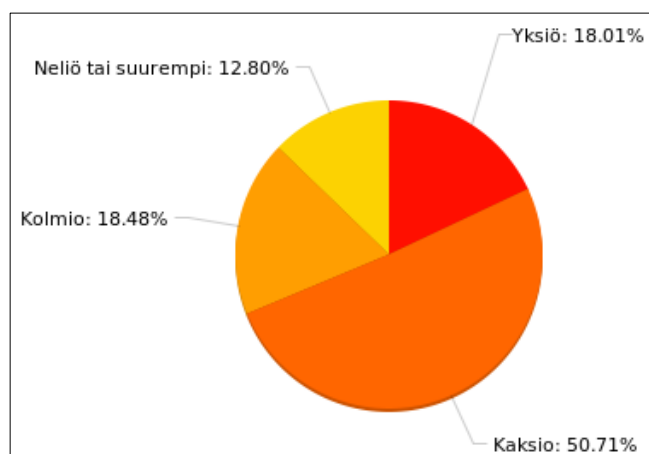
KUVIO 35. Millaista asuntoa etsitään seuraavan kerran kun muutetaan

5.5 Unelmien vuokra-asunto

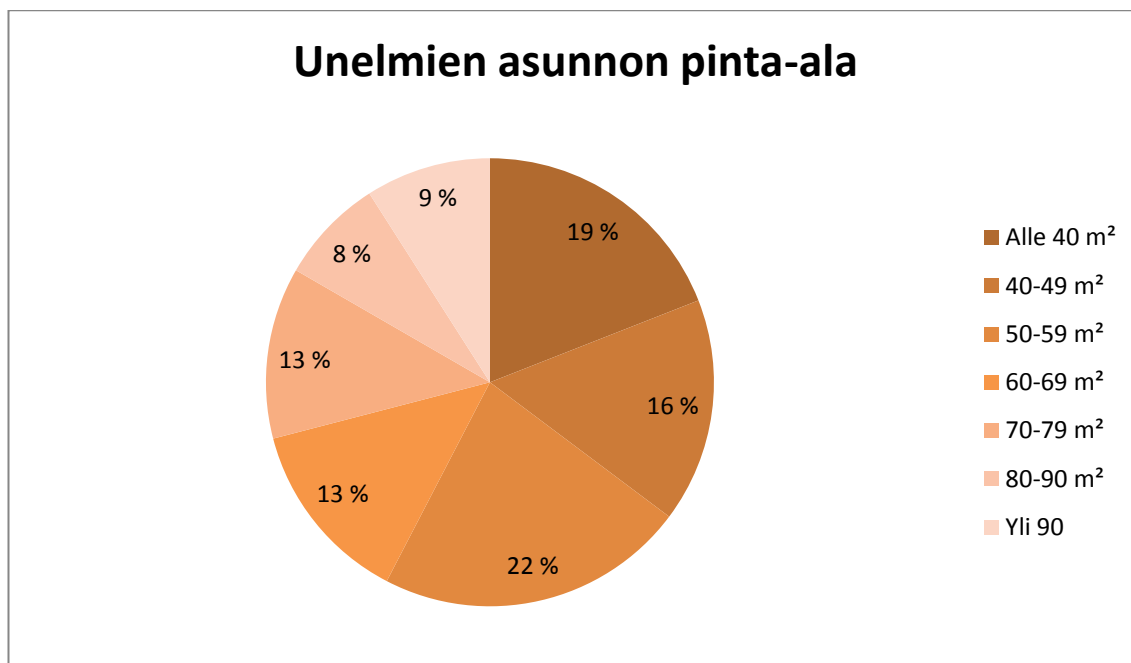
Vastaajat pääsivät miettimään täydellistä asuntoa juuri heille. Suurin osa (50,71 %) vastaajista kertoi parhaan huonekoon olevan kaksio (kuvio 36). Vastaajista 56,37 % kertoi heille sopivan asunnon sijaitsevan kerrostalossa (liite 11, kuvat 38,39). Pinta-alaa vastaajien oli hieman hankalampi päättää ja pienellä osuudella (22 %) parhaaksi neliömääräksi valikoitui 50–59 neliometriä (kuvio 37). Keskimäärin asunnon koon täytyy olla 57,82 neliötä. Yksiöiden keskimääräinen unelma pinta-ala oli 32,63 neliötä, kaksioiden 48,83 neliötä, kolmioiden 73,44 neliötä sekä neliöiden ja suurempien asuntojen 106,30 neliötä (liite 11, taulukko 4).

Täydellisestä vuokra-asunnosta vuokraa voitaisiin maksaa keskimäärin 669,83 euroa. Yksiöistä voitaisiin keskimäärin maksaa 496,71 euroa, kaksioista 615,13 euroa, kolmiosta 783,33 euroa ja neliöistä tai suuremmista asunnoista 1040,74 euroa. Asunnon tulisi sijaita joko kaupungin keskustassa tai alle viisi kilometriä keskustasta jopa 77,35 % mukaan vastaajista (liite 12, taulukko 5).

Vastaajat laitettiin valitsemaan seuraavissa kahdessa kysymyksessä valitsemaan mieluisamman kahdesta vaihtoehdosta. Ensimmäiseen kysymykseen vastaajista suurin osa (65,62 %) vastasi että pienempi ja edullisempi asunto on parempi kuin toisena vaihtoehtona ollut suurempi ja kalliimpi asunto. Seuraavaan kysymykseen niukalla enemmistöllä (52,4 %) vastaajat valitsivat uudemman ja kalliimman asunnon verrattuna vanhempaan ja edullisempaan asuntoon (liite 12, kuvat 40,41).



KUVIO 36. Montako huonetta unelmien vuokra-asunnossa olisi



KUVIO 37. Unelmien vuokra-asunnon pinta-ala

5.6 Vuokra-asumisen kehittäminen

Vastaajilta kysyttiin asunnon ominaisuuksista ja siitä miten hän kokee ne tärkeäksi sekä kuinka paljon hän kyseisestä ominaisuudesta on valmis maksamaan. Suurimmalle osalle vastaajista (56,5 %) parveke oli tärkeä ominaisuus ja parvekkeesta ollaan valmiita maksamaan vuokraa lisää noin 21 euroa kuukaudessa. Suurimmat kuukausivuokraa korottavat tekijät ovat nykyistä tilavampi asunto (noin 68 euroa), asunnon sijainti keskustassa (noin 59 euroa) sekä korkeatasoinen keittiö (noin 31 euroa). Vähiten kuukausivuokraa korottaa talon askartelu-/kerhotilat (noin 3 euroa), kuivausrumpu (noin 7 euroa) sekä talosauna (noin 9 euroa). Näitä vaihtoehtoja myös harvemmin kaivattiin, esimerkiksi talon askartelu-/kerhotilat mainitsi tärkeäksi asiaksi vain kolme vastaajaa (taulukko 6).

TAULUKKO 6. Mistä ominaisuuksista ollaan valmiita maksamaan lisää vuokraa

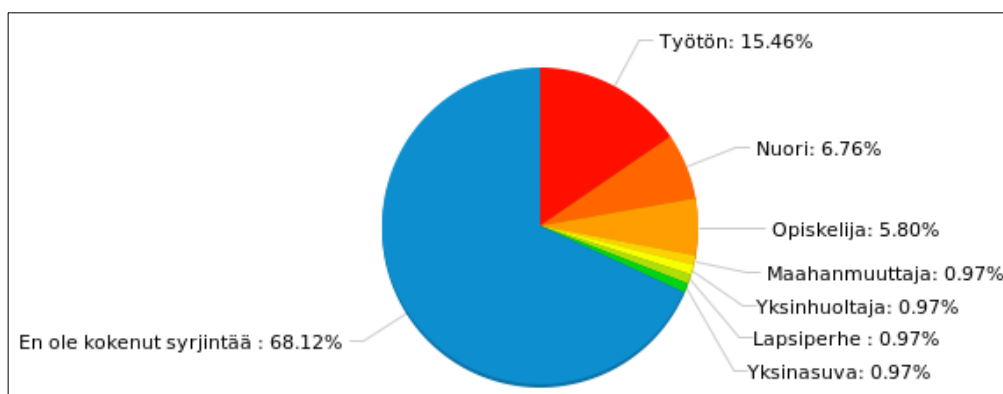
Ominaisuus	Vastaajia	% vastaajis- ta	K.A €
Parveke	100 kpl	56,50 %	21,76
Oma huoneistosauna	77 kpl	43,50 %	28,05
Korkeatasoinen keittiö	76 kpl	42,94 %	31,39
Korkeatasoinen kylpyhuone	76 kpl	42,94 %	21,39
Laadukkaat pintamateriaalit	65 kpl	36,72 %	20,86
Autopaikka/-talli	64 kpl	36,16 %	24,56
Vaatehuone	62 kpl	35,03 %	12,19
Nykyistä tilavampi asunto	59 kpl	33,33 %	67,97
Asunnon sijainti keskustassa	55 kpl	31,07 %	59,38
Astianpesukone	55 kpl	31,07 %	23,55
Huoneistokohtainen ilmastointi	38 kpl	21,47 %	15,16
Pyykinpesukone	35 kpl	19,77 %	28,14
Talosauna	17 kpl	9,60 %	8,82
Kuivausrumpu	5 kpl	2,82 %	7,00
Talon askartelu-/kerhotilat	3 kpl	1,69 %	3,33

Vuokra-asumisen kehittämisessä koettiin tärkeimpänä (97,62 %) vuokranmäärän säilyttäminen nykyisellä tasolla sekä vuokra-asuntojen saatavuuden parantaminen (94,25 %). Vähiten kehittämistä on pihojen ja ulkotilojen kohdalla (42,11 %) sekä perheasuntojen saatavuudessa (37,07 %). (Kuvio 42) Tulevaisuudessa vuokranantajalta pieniä töitä kaipaavia oli nyt jo vastaajista 9,3 %. Pieniä töitä kaipaavista jopa 73,68 % haluaisi vuokranantajan auttavan pienissä korjaustöissä (liite 13, kuvio 43, taulukko 7).

	Erittäin tärkeä (1)		Melko tärkeä (2)		Ei kovin tärkeä (3)		Ei lainkaan tärkeä (4)	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
Vuokra-asuntojen saat...	121x	57,89	76x	36,36	10x	4,78	2x	0,96
Ei korotuksia nykyvuok...	157x	74,76	48x	22,86	4x	1,90	1x	0,48
Vuokrien alentaminen	101x	48,33	77x	36,84	30x	14,35	1x	0,48
Irtisanomisturvan para...	61x	29,05	75x	35,71	70x	33,33	4x	1,90
Monipuolisempi vuokr...	94x	45,19	89x	42,79	22x	10,58	3x	1,44
Tilavammat vuokra-as...	65x	31,10	77x	36,84	61x	29,19	6x	2,87
Perheasuntojen saatav...	65x	31,71	64x	31,22	54x	26,34	22x	10,73
Asuntojen varustetaso...	64x	30,62	89x	42,58	54x	25,84	2x	0,96
Pihojen ja ulkotilojen k...	44x	21,05	77x	36,84	79x	37,80	9x	4,31
Energian säästö ja asu...	60x	29,13	98x	47,57	42x	20,39	6x	2,91
Vuokra-asukkaiden vai...	65x	31,25	93x	44,71	47x	22,60	3x	1,44

KUVIO 42. Mitkä asiat ovat tärkeitä vuokra-asumisen kannalta

Syrjintää vastaajista suurin osa (68,12 %) ei ollut kokenut vuokra-asuntoa hakiessaan, mutta jopa hieman yli neljäsosa on silti kokenut syrjintää. Useimmiten syrjitään joko työttömiä (15,46 %), nuoria (6,76 %) tai opiskelijoita (5,8 %) (kuvio 44).



KUVIO 44. Onko vuokra-asunnon hakija kokenut syrjintää valintatilanteessa

5.7 Vastaajien esittämiä kehitysehdotuksia vuokra-asumisen parantamiseksi

Kyselyn lopussa oli vielä tyhjä laatikko johon vastaaja halutessaan pystyi kirjoittamaan vapaamuotoisesti kehitysehdotuksia vuokra-asumisen parantamiseksi. Vapaamuotoisia kehitysehdotuksia tuli 48 vastaajalta eli 22,54 % vastaajista. Vastausprosentti viimei-

seen avoimeen kysymykseen oli erittäin hyvä, sillä usein avoimet kysymykset jätetään täysin tyhjiksi.

Suuri osa kehitysehdotuksista koski vuokrien kehitystä. Vuokrat ovat nousseet joka vuosi, mutta palkat eivät nouse samalla tahdilla, jolloin syntyy ristiriitoja korotusten perusteelle. Vuokrien nousun aiheuttaa vuokra-asuntojen saatavuus, sillä suurin osa vuokra-asunnoista on vielä yksityisten henkilöiden hallinnassa, jolloin asunnoille haetaan tuottoa. Kunnallisissa ja valtion ylläpitämissä vuokra-asunnoissa on myös vuokrat nousseet, sillä kustannukset nousevat koko ajan, jolloin vuokria on pakko myös korottaa.

Vuokrien korotuksille/vuokrille ylipäätään olisi syytä laittaa katto (esim. aluekohtainen). On todella kohtuutonta joutua maksamaan yli 700 euroa kuukaudessa postimerkin kokoisesta asunnosta, johon ei kuulu pyörävarastoa lukuunottamatta mitään muita säilytystiloja kuin asunnon sisällä sijaitsevat kaapit. Vuokra nousi vuodenvaihteessa yli 40€, mikä on mielestäni kohtuutonta. Samasta taloyhtiöstä tarjotaan kuitenkin vuokralle samankokoisia ja -tasoisia asuntoja 80€ halvemmalla - niitähän ei tosin edes tarjota taloyhtiössä jo asuville hakemuksista huolimatta. Parkkitilaa pihalla ei ole juuri lainkaan, joten asunnon lisäksi on pakko vuokrata autohallipaikka, mikä tekee asumiskustannuksiin ylimääräiset 30€/kk. Autohallin vuokra sinänsä on onneksi kohtuullinen, halli on lämmitetty.

Vuokrani on kolmessa vuodessa noussut 60€/kk. Jos vuokran nousu jatkuu, ei vuokrallla asuminen ole enään järkevää. Viereinen asunto, myös yksiö oli 10 kuukautta tyhjillään. Eikö juuri suurten vuokraajien kuten kaupunki, sato ja yh-länsi tulisi pitää vuokrat kohtuullisina ja siten vaikuttaa yleiseen vuokratasoon. (Asunto ei ole yksityiseltä vuokrattu)

Seuraavaksi eniten kehittämisehdotuksia tuli niin lemmikkieläimiin, luottotiedottomien asunnon saantiin sekä yleisesti Tampereen seudun vuokra-asuntojen tason parantamiseen liittyen. Nykyään monella ihmisellä on jokin lemmikkieläin, mutta harvassa vuokra-asunnossa lemmikkieläimet ovat sallittuja. Vuokra-asuntoihin, joissa lemmikit ovat sallittuja, tehdään sopimukseen normaalisti kohta, jossa vuokralainen vastaa kaikesta lemmikin aiheuttamasta tuhosta ja häiriöstä. Näin vuokranantajan näkökulmasta lemmikinpito ei pitäisi olla niin suuri kynnyskysymys.

Jos vuokra-asunnon hakijalla on lemmikkejä, on asunnon etsiminen todella vaikeaa, sillä iso osa vuokranantajista kieltää kaikki lemmikit, vaikka monet lemmikit eivät asunnon kuntoon vaikuta.

Lemmikit pitäisi olla sallittu 90% vuokratämpistä, nyt varmaan jossain 5% sallittu. Miksei voi olla lemmikkiä omalla vastuulla, korjaa sitten omalla rahalla jos se jostain tuhoaa ja oha kotivakuutus olemassa. Ei lemmikeistä mitään hajuja jää ja jos siivoo hyvin nii kyllä siihen jonkun astmaatikonkin voi ottaa ja aika harva nyt yli-päättään edes on astmaatikko.

Luottotiedottomia henkilöitä on yhä useammin tavattavissa asuntomarkkinoilla. Luottotiedot voi menettää monella eri tavalla ja kehitysehdotuksissa tämä näkyi suurena huolenä. Luottotiedot voivat mennä esimerkiksi pariskunnan yhteisestä lainasta, jossa toinen osapuoli ei hoida omaa osuuttaan, jolloin kummatkin osapuolet saavat luottotietomerkinnän. Luottotietonsa menettäneen on hyvin hankala saada vuokrattua asuntoa, sillä monilla vuokranantajilla on tiukka linja luottotiedoissa. Tähän toivottiin parannusta, niin että luottotietonsa menettäneillä olisi edes mahdollisuus selittää miksi luottotiedot ovat menneet, jolloin vuokranantaja voisi tehdä päätöksen taustat tuntien.

Ja tietysti sellainen ettei tuijotettaisi niin orjallisesti luottotietoihin, joillain kun luottotiedot ovat kyllä saattaneet mennä omaa tyhmyyttään, mutta jos ihminen silti maksaa velkojaan ja elättää perhettään tulisi hänellä olla myös jonkinlaiset mahdollisuudet hyvään vuokra-asuntoon kunnolliselta alueelta.

Olen seurannut vierestä, kun lähipiirini jäsenet ovat saaneet luottotietoihinsa merkinnän pienistä yhteiskunnallisista rikkeistä, mikä on johtanut siihen, että vuokra-asuntoa on käytännössä mahdoton saada. Tällöinen, jos mikä, johtaa syrjäytymiseen ja yleisiin paskuusfiiliksiin. Mielestäni kyseisen luottotietojärjestelmän toimivuutta pitäisi pohtia uudemman kerran.

Paremmat mahdollisuudet saada vuokra-asunto vaikka ei ole luottotietoja mutta käy kuitenkin töissä, eikä ole kriminaali, alkoholisti taikka muuten päihderiippuvainen, koska ne luottotiedon menetys ei aina johdu itsestä! (niinkun minulla johtuu ex-miehestä) sen takia monesti meinannut jäädä ilman kotia!

Tampereen seudun vuokra-asuntojen kunto oli myös monessa ehdotuksessa esillä. Tämän hetkinen kunto ei vastaajien mukaan vastaa vuokrahintaa, jonka asunnoista joutuu maksamaan. Asunnon kunto vaikuttaa suoraan viihtyisyyteen, sillä kotona vietetään kuitenkin paljon aikaa, jolloin hyvässä kunnossa olevassa asunnossa viihtyy pidempään. Näin vuokranantajat pystyisivät sitouttamaan vielä paremmin vuokralaisia ja tarpeettomat muutot saattaisivat vähentyä.

Ehdottomasti asuntojen kuntoa pitäisi parataa. Vuokranantajat, sekä monet yksityiset, kuin vuokrafirmit pitävät vuokralaisia pilkkanaan tarjoamalla ala-arvoisia ja siivottomia asuntoja.

Vuokra-asunnoista tulisi pitää asukkaan, sekä omistajan parempaa huolta. Etenkin keskustan alueelta löytyy turhankin paljon ylihinnoiteltuja "murjuja", joille ei ole tehty mitään remonttia vuosikymmeniin. Uskoisin että asuntojen päivittäminen nykypäivään saisi vuokralaisia sitoutumaan pidemmiksi ajoiksi asuntoihinsa, kukapa ei haluaisi asua asunnossa jossa viihtyy.

6 POHDINTA

Olen erittäin tyytyväinen tutkimuksen tuloksiin ja mielestäni niistä saadaan erittäin paljon hyötyä koko asunnonvuokrausalalle. Tavoitteet täyttyivät mielestäni erittäin hyvin, sillä tutkimuksesta käy ilmi paljon tämän hetken mieltymyksiä sekä epäkohtia. Näin tulosten pohjalta siis pystytään kehittämään asunnonvuokrausalaa eteenpäin. Toimeksiantaja saa myös pientä etua kilpailijoihin nähden, koska vastaavaa tutkimusta ei Tampereen seudulla ole tehty.

Otanta oli mielestäni riittävän suuri ja sain vastauksia hyvin laajalta rintamalta ja vastausprosentti oli normaali sähköiselle kyselylle. Oli mukava myös huomata, että sähköinen kysely tavoittaa myös vanhempaa väestöä. Nykyään näyttääkin siltä, että suuremmissa määrin ollaan siirtymässä sähköisiin järjestelmiin. Tälläkin hetkellä suurin osa vastaajista oli löytänyt nykyisen asuntonsa Internetistä.

6.1 Aukkaat

Mielestäni ensimmäinen huolestuttava asia tuloksissa oli se, että vuokralaisista reilusti yli puolet oli muuttanut vähintään kaksi kertaa viimeisten kolmen vuoden aikana. Tämän lisäksi reilu neljännes vastaajista kertoi muuttavansa vuoden sisään pois tämän hetkisestä asunnosta. Vuokranantajat haluavat kuitenkin saada useimmiten pitkäaikaisia vuokralaisia, jolloin tämä kohta ei täyty millään, jos vuokralaiset eivät asunnoissa viihdy.

Vuokralaisista onkin tullut entistä vaativampia ja nykyään ei enää riitä se, että on asunto vaan asunnon täytyy myös olla viihtyisä. Tässä on selkeä kehitysehdotus vuokranantajille. Vuokranantaja saa siis sitoutettua vuokralaisen asumaan asunnossa vähintään vuoden, koska nykyään vuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti, niin että vuokralaisella on ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä esimerkiksi 10 kuukauden päästä, jolloin hän joutuu asumaan vuoden asunnossa. Tämän vuoden jälkeen vuokralaisen on kuitenkin helppo lähteä asunnosta ja jos hän kokee asunnon jollain tavalla huonoksi, niin lähtö saattaa tapahtua välittömästi ensimmäisenä mahdollisena päivänä.

Mielestäni vuokranantajien tulisikin kiinnittää huomiota enemmän asunnon kuntotason ja myös itse vuokralaiseen. Jokainen vuokralainen haluaa varmasti omaa rauhaa, eikä vuokranantajan tarvitsekaan joka päivä olla vuokralaiseen yhteydessä, mutta silti pienet muistamiset silloin tällöin olisi paikallaan. Tällä hetkellä saattaa olla niin että vuokralainen ja vuokranantaja eivät edes näe missään vaiheessa vuokrasuhdetta. Tällöin myöskään vuokralaiselle ei synny minkäänlaista sidettä asuntoon ja sen epäkohdista ei kerrota vuokranantajalle niin helposti. Vuokranantaja saattaa siis kuvitella, että asunnossa on kaikki kunnossa vaikka todellisuudessa vuokralaisen mielestä esimerkiksi seinä saattaa olla väärän värinen tai lattia kehnossa kunnossa, jolloin hän etsii uutta asuntoa ja sellaisen löytäessään muuttaa nopeasti vanhasta pois. Tämän jälkeen vuokranantaja joutuu jälleen etsimään uuden vuokralaisen, vaikka pienillä asioilla vuokrasuhde olisi ehkä saatu pelastettua.

Tuloksissa on myös mielestäni pientä ristiriitaa siinä, että jopa yli 90 % vastaajista kertoo viihtyvänsä nykyisessä asunnossaan erittäin tai melko hyvin. Erittäin hyvin viihtyvien osuus on hieman reilut puolet vastaajista ja melko hyvin viihtyvien osuus hieman vajaat 40 %. Vuokralaiset harkitsevat siltikin muuttoja suhteellisen nopealla aikataululla. Tähänkin mielestäni voidaan vaikuttaa henkilökohtaisilla keskusteluilla, sillä vastaajat jotka tällä hetkellä viihtyvät melko hyvin asunnoissaan, ovat erittäin potentiaalinen jatkaja asunnossa, jos asukkaan mielestä viihtyvyys voidaan nostaa erinomaiselle tasolle. Niin kuin kaikessa liiketaloudellisessa toiminnassa, niin myös vuokrauksessa pätee omalta osaltaan se, että nykyisistä asiakkaista kannattaa pitää kiinni, sillä uusien asiakkaiden hankinnasta koituu aina kustannuksia.

6.2 Vuokra-asunnot

Tällä hetkellä vuokraajien mielestä sekä asunto että asuinalue vaikuttavat yhtä paljon asunnon valintaan, jolloin vuokranantajat eivät voi enää pitää itsestään selvyytenä sitä, että esimerkiksi keskustan kaksio menee aina vuokralle vaikka se olisikin hieman huonommassa kunnossa kuin muut hieman kauempana sijaitsevat kohteet. Pelkästään vuokra vaikuttaa ainoastaan 4 % vastaajista asunnon valintaan, joten vuokralaiset ovat valmiita maksamaan hieman enemmän paremmassa kunnossa olevasta asunnosta.

Tutkimuksessa selvitettiin ominaisuuksia joista vuokralaiset ovat valmiita maksamaan lisää. Tässä kohdassa mielestäni oli helposti havaittavissa tämän hetkinen taloudellinen tilanne, sillä jopa 76 vastaajaa on valmiita maksamaan lisää korkeatasoisesta keittiöstä. Tällä hetkellä ravintoloissa käynti on vähentynyt ja ihmiset haluavat kokata kotona enemmän, jolloin on tärkeää että välineet ja itse toteutuspaikka on kunnossa. Keittiöstä ollaan myös valmiita maksamaan eniten nykyistä isomman asunnon ja keskustasijainnin jälkeen. Joten tässä on mielestäni selvä viesti vuokranantajille.

Lasketaan että keskivuokra on 640 euroa kuussa eli 7680 euroa vuodessa. Vuokranantaja teettää keittiöremontin joka maksaa noin 2000 euroa. Tämän summan hän saa vähentää vuokratulojen verotuksessa, koska kyseessä on asunnon parannustyöt. Keittiöremontti nostaa vuokraa 30 eurolla ylöspäin kuukaudessa eli vuokratuloja tulee vuodessa lisää 360 euroa. Keittiön remonttiin käytetyt rahat on saatu kokonaisuudessaan takaisin hieman reilun viiden ja puolen vuoden päästä ilman että otetaan mukaan saatua verohyötyä, tämän lisäksi asunnon kokonaisarvo on noussut, jos vuokranantaja päättäisi myydä asunnon. Kuvitellaan vielä, että kun remontti on toteutettu hyvin, niin keittiöön ei tarvitse koskea 10 vuoteen, jolloin neljältä ja puolelta vuodelta saadaan lisää vuokratuottoja noin 1600 euroa.

Mielestäni vuokranantajia tulisikin kannustaa panostamaan sijoitusasuntoonsa yhtäläillä kuin omaan asuntoon. Näin vuokra-asuntojen kuntoa ja viihtyisyyttä saataisiin varmasti huomattavasti parannettua. Silloin kun vuokralainen viihtyy asunnossa, hän todennäköisesti myös asuu asunnossa pidempään.

6.3 Kehitysehdotukset

Ensimmäisenä kehitysehdotuksena mielestäni Vuokramaailman kannattaisi ohjeistaa välittäjät katsomaan vuokralle tulevaa asuntoa kriittisin silmin ja perustella vuokranantajalle erilaisten mahdollisten parannusten teosta aiheutuvaa positiivista vaikutusta. Kun vuokranantajat saavat välittäjältä rehellistä palautetta perustelujen kera, he saavat palvelulle lisäarvoa. Varsinkin kun Suomessa vielä suurin osa vuokra-asunnoista on yksityisten omistuksessa, on tärkeä saada asuntosijoittajat heräämään tilanteen tasalle. Vuokramaailma pystyy tarjoamaan siis lisäarvoa palvelulleen, joka taas johtaa siihen, että yhä useampi vuokranantaja voi tuoda asuntonsa heille välitykseen. Asuntojen vuokrauksessa

puskaradiolla on myös suuri vaikutus siihen, minne asunto viedään välitykseen. Näin saadaan nostettua Vuokramaailmalla asiakkaiden määrää ja jos vuokranantajat tekevät välittäjän ehdottamia muutostöitä, niin silloin myös kuukausivuokraa voidaan panostaa. Näin myös Vuokramaailmalle saadaan enemmän tuloja välityspalkkion muodossa.

Vuokramaailman kannattaisi miettiä mahdollista yhteistyötä esimerkiksi jonkun tamperelaisen remonttiyrityksen kanssa. Näin he pystyisivät laajentamaan palveluitaan ja vuokranantajalle voisi suoraan ehdottaa asunnon remontin tekijää ja tämän hinnastoa. Lisäksi remonttiyrityksen kanssa voidaan sopia esimerkiksi pienestä provisiosta, jos asuntoon tehdään remontti. Tällöin saadaan myös Vuokramaailmalle hyötyä tilanteesta. Näin vuokranantaja voi halutessaan ottaa täysin valmiin palvelun käyttöönsä, jolloin hänen ei tarvitse tehdä töitä sen eteen, että asiat tulevat hoidetuksi. Tällaiset palvelut nostavat koko yrityksen arvoa ja näillä ratkaisuilla myös voidaan erottautua vuokranvälittäjien massasta.

Toiseksi kehitysehdotukseksi nostan verkkomainonnan. Tällä hetkellä Vuokramaailma mainostaa verkossa jonkin verran palveluitaan, mutta mielestäni heidän kannattaisi tulla yhä enemmän verkossa esille. Kuitenkin suurin osa ihmisistä hakee tietoa juuri verkosta. Esimerkiksi erilaiset kampanjat Facebookissa tuovat positiivista näkyvyyttä ja mielestäni asunnonvuokraus voisi helposti siirtyä sosiaaliseen mediaan. Tärkeintä on kuitenkin jos päätetään panostaa sosiaaliseen mediaan, niin silloin siellä täytyy toimia, ei ainoastaan olla. Eli ainoastaan toiminnalla saa tarpeeksi näkyvyyttä, jotta sosiaalisessa mediassa olo olisi kannattavaa.

Vuokramaailman kannattaa myös miettiä esimerkiksi kanta-asiakasohjelman perustamista. Tällöin saadaan sitoutettua vanhat vuokranantajat yritykseen ja pystytään houkuttelemaan uusia vuokranantajia asiakkaiksi. Kanta-asiakasohjelmassa voisi esimerkiksi hyötyä vuokrausten määrästä per vuosi. Esimerkiksi jos vuokranantaja vuokraa Vuokramaailman kautta viisi kertaa asunnon, niin hän saa kuudennen vuokrauksen puoleen hintaan. Taikka mitä enemmän vuokrauksia on, niin sitä suuremman prosenttiosuuden vuokranantaja saa pois hinnasta. Tässä tapauksessa hinnasta voisi esimerkiksi saada 15 % alennusta vuokrauksista, jos on vuokrannut Vuokramaailman kautta 50 kertaa asunnon. Näin vuokranantajalle on helpompaa valita välittäjä, joka hänellä on aina ollut sekä sen lisäksi hän hyötyy rahallisesti välityksestä, verrattuna kilpaileviin yrityksiin.

LÄHTEET

Asumisoikeus. Asumisoikeus. Luettu 6.4.2014.
<http://www.asumisoikeus.fi/asumisoikeus/>

Aamulehti. 2014. Tampere on Suomen paras paikka elää. 99/2014. A7.

Etuovi. Markkinapuntari: Tampere. Luettu 6.4.2014.
http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realities/common/public/housingmarket/barometer/hm_marketing_barometer.jsp?town=Tampere¬_full_page=&portal=eo

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. 7. painos. Helsinki: Edita Prima Oy

Kuningaskuluttaja. 2002. Päivitetty 2005. Vuokra-asuntojen välityspalkkion perimisessä on yhä epäselvyyksiä. Luettu 6.4.2014. <http://yle.fi/aihe/artikkeli/2002/08/29/vuokra-asuntojen-valityspalkkion-perimisessa-yha-epaselvyyksia>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074

Norden. Asuminen Suomessa. Luettu 6.4.2014. <http://www.norden.org/fi/sinun-pohjolasi/muutto-pohjoismaihin/muutto-suomeen/asuminen-suomessa>

SeutuNet. 2013. Tampereen kaupunkiseutu – Asuminen ja rakentaminen. Katsottu 21.3.2014
http://tilastokeskus.fi/tup/seutunet/tampere_asuminen_fi.html

SeutuNet. 2013. Tampereen kaupunkiseutu – Väestö. Katsottu 21.3.2014
http://tilastokeskus.fi/tup/seutunet/tampere_vaesto_fi.html

Suomen vuokranantajat. Remontit. Luettu 6.4.2014.
<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/remontit/>

Suomen vuokranantajat. Vuokrankorotusehdot. Luettu 21.3.2014.
<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrankorottaminen/>

Suomen vuokranantajat. Vuokratulojen verotus. Luettu 6.4.2014.
<http://www.vuokranantajat.fi/verotus/vuokratulojenverotus/default.aspx>

Tampereen kaupunki. Tampere sanoin ja kuvin. Luettu 21.3.2014.
<http://www.tampere.fi/tampereinfo/sanoinjakuvin.html>

Tampereen kaupunki. Vuokra-asunnot. Luettu 21.3.2014.
<http://www.tampere.fi/asuminenjarakentaminen/asunnonhankinta/vuokra-asunnot.html>

Tampereen kaupunki. 2013. Väestö 31.12.2012. Tietotuotannon ja laadunarvioinnin julkaisuja B 11/2013.

Tampereen kaupunkiseutu. Tampereen kaupunkiseutu. Luettu 21.3.2014.
http://www.tampereenseutu.fi/tampereen_kaupunkiseutu/

Tapio, J. 2013a. Toimintaympäristö. Asuntojen hinnat ja vuokrat. Luettu 21.3.2014.
http://www.tampere.fi/material/attachments/6HSl0NGoR/Toimintaymparisto_asuntojen_hinnat_ja_vuokrat_2013_Loora.pdf

Tapio, J. 2013b. Toimintaympäristö. Asuntokanta. Tampereen kaupunki. Luettu 21.3.2014.
http://www.tampere.fi/material/attachments/6GwzxRJ83/Toimintaymparisto_asuntokanta_2013_stato.pdf

Vero. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Luettu 6.4.2014.
[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti\(9177\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177))

Vilpas, P. Kvantitatiivinen tutkimus. Metropolia. Luettu 6.4.2014.
<http://users.metropolia.fi/~pervil/kvantsu/Moniste.pdf>

Vuokraturva. Tietoa vuokra-asumisesta Suomessa. Luettu 6.4.2014.
<http://www.vuokraturva.fi/relocation/vuokra-asuminen-suomessa/>

Ympäristöhallinto. 2014. Omistusasuminen. Luettu 6.4.2014.
<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen>

LIITTEET

Liite 1. Sähköinen vuokra-asumiskysely

1 (10)

Vuokra-asumiskysely

Sivu 1

Kysely koskee vuokra-asunnossa asuvia henkilöitä Pirkanmaalla. Mikäli et asu vuokralla Pirkanmaalla pahoittelen virheellistä postitusta. Vastatessanne kysymyksiin valitkaa miellepidettänne parhaiten kuvaava vaihtoehto.

Lopussa on kohta johon voi halutessaan jättää yhteystiedot elokuvaippujen arvontaa varten. Tietojen jättäminen ei ole pakollista.

Mukavaa kyselyä!

Sivu 2

TAUSTATIEDOT

1. Sukupuoli *

- Mies
- Nainen

2. Ikäsi

- 19
- 20-24
- 25-29
- 30-34
- 35-39
- 40-44
- 45-49
- 50-54
- 55-59
- 60-64
- 65-

3. Montako henkeä talouteen kuuluu *

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5+

4. Asuuko taloudessa alle 18-vuotiaita lapsia

- 0
- 1
- 2
- 3 tai enemmän

5. Onko asuntonne "kimppekämpä"

- kyllä
 ei

6. Oletteko te (ja puolisonne) tällä hetkellä päätoimisesti

Te

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> Palkansaaja | <input type="radio"/> Opiskelija |
| <input type="radio"/> Yrittäjä | <input type="radio"/> Kotiäiti / -isä |
| <input type="radio"/> Työtön | <input type="radio"/> Eläkkeellä |

7. -

Puolisonne

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> Palkansaaja | <input type="radio"/> Opiskelija |
| <input type="radio"/> Yrittäjä | <input type="radio"/> Kotiäiti / -isä |
| <input type="radio"/> Työtön | <input type="radio"/> Eläkkeellä |

8. Millä alalla työskentelette

Päätoimisesti

9. Mitkä ovat taloutenne yhteenlasketut nettoansiot kuukaudessa (verojen jälkeen jäävä osuus) kimppekämpässä asuvalla henkilökohtaiset ansiot

- 1000
 1000-2000
 2000-3000
 3000-5000
 5000+

10. Kauanko olette asuneet nykyisessä asunnossanne

Valitse lähinnä oleva vaihtoehto

- Alle vuoden
 1 vuoden
 2 vuotta
 3 vuotta
 4 vuotta
 Yli 4 vuotta

11. Muuttitteko nykyiseen asuntoon

12. **Oliko edellinen asuntonne**

- Vuokra-asunto
- Osaomistus- tai asumisoikeusasunto
- Omistusasunto
- Asuin vanhempien luona
- Jokin muu. Mikä?

13. **Montako kertaa olette muuttaneet viimeisen kolmen vuoden aikana**

- 0 kertaa
- 1 kertaa
- 2 kertaa
- 3 kertaa
- 4 kertaa tai useammin

Sivu 3

NYKYINEN ASUNTO

14. **Onko vuokranantajanne**

- Yksityinen henkilö
- Yritys / yhteisö / yhdistys tms.

15. **Asuntonne sijainti? Alueen postinumero**16. **Asuntonne pinta-ala m²**17. **Onko asuntonne**

- Yksio
- Kaksio
- Kolmio
- Nelio tai suurempi

18. **Asuntonne kuukausivuokra**19. **Sisältyykö vuokraan vesimaksu**

- kyllä
- ei

20. **Sisältyykö vuokraan sähkömaksu**

- kyllä
- ei

21. Mitä kautta saatte tiedon asunnosta

- Asunnonvälittäjältä
- Tutulta
- Netistä (erilaiset verkkopalvelut ja kanavat)
- Muualta. Mistä?

22. Onko asunnossanne

- Kylpyhuone/suihku
- Oma sauna
- Parveke
- Vuokranantajan toimesta jääkaappi
- Vuokranantajan toimesta astianpesukone
- Pesukoneliitännät/palkka pyykinpesukoneelle

23. Onko asuntonne kunto mielestänne

- Erinomainen
- Hyvä
- Tyydyttävä
- Välttävä
- Huono

24. Minkä arvosanan antaisit asunnollenne (asteikko 4-10)

25. Minkä arvosanan antaisit asuinalueellenne (asteikko 4-10)

26. Kuinka tyytyväinen olette asuntonne ominaisuuksiin

	Erittäin tyytyväinen	Melko tyytyväinen	Melko tyytymätön	Erittäin tyytymätön
Asunnon sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon kunto/varustetaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon pohjaratkaisu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon vuokra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Säilytystilojen määrä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kellin koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kellin varustetaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kylpyhuoneen koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kylpyhuoneen kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Olohuoneen koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Makuuhuoneiden koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pintamateriaalit (lattia, seinät ym.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Äänieristys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

27. **Kuinka tyytyväinen olette asuinalueen ominaisuuksiin**

	Erittäin tyytyväinen	Melko tyytyväinen	Melko tyytymätön	Erittäin tyytymätön
Asuintalon kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Talon rauhallisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Naapurit/naapurusto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuinalueen turvallisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Etäisyys palveluista	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alueen ulkollumahdollisuudet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Joukkoliikenneyhteydet/pysäkin sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

28. **Kuinka hyvin viihdytte asunnossanne**

- Erittäin hyvin
- Melko hyvin
- Melko huonosti
- En viihdy lainkaan

29. **Kuinka kauan todennäköisesti aiotte asua asunnossa**

Vallitse todennäköisin

- Mielellään pitkään
- Ei muuttosuunnitelmia
- Alle vuoden
- 1 - 3 vuotta
- Määräaikainen sopimus

30. **Jos suunnittelette pois muuttoa johtuuko se**

Kysymykseen ei tarvitse vastata, jos ette suunnittele pois muuttoa

- Perhetilanteen muutos
- Liian pieni asunto
- Asunnon sijainti
- Asunnon huono kunto/varustetaso
- Korkea vuokra
- Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyminen
- Omistusasunnon hankinta
- Joku muu. Mikä?

31. **Jos asuntoon liittyy rajoituksia, niin mitä ne ovat**

- Tupakointi
- Lemmikkieläimet
- Taulujen / muiden seinille menevien tavaroiden kiinnitys
- Jokin muu. Mikä?

Sivu 4

VUOKRA-ASUMISEN VALINTANA

32. **Kuinka paljon seuraavat tekijät vaikuttavat asunnon valintaanne?**

	Erittäin paljon	Jonkin verran	Ei juuri lainkaan
Asunnon kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon pohjaratkaisu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon vuokra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oma huoneistosauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parveke	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kellin kunto ja varustetaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kylpyhuoneen kunto ja varustetaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuintalon kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Talon ikä: uusi/uudehko talo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Talon varustetaso (hissi, sauna, ym.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Talon energiataloudellisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autopalkka/-talli saatavissa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kaupunginosa/asuinalue	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Työ-/opiskelupaikan sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Palvelujen lähisyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alueen luonto/luonnonläheisyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toimiva joukkoliikenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alueen rauhallisuus ja turvallisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mahdollisuus pitää eläimiä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

33. **Mikä vaikuttaa eniten asuntonne valintaan?**

- Asunnon ominaisuudet (pohjaratkaisu, varustetaso, viihtyisyys ym.)
- Asuinalueen ominaisuudet (sijainti, viihtyisyys, palvelut ym.)
- Asunto ja asuinalue yhtä paljon
- Ainoastaan asunnon vuokra vaikuttaa

34. **Miksi valitsitte juuri vuokra-asumisen?**

Valitkaa korkeintaan kolme tärkeintä asiaa

- Arvostan vuokra-asumista
- Sopii elämäntapaani
- Sopii elämäntilanteeseeni
- Valvattomampi/huolettomampi (esim. vähemmän huolta ylläpidosta)
- Joustavampi asumismuoto
- Määräaikainen tai epävarma työsuhde
- En halua ottaa asuntolainaa
- Ei varaa omistusasuntoon
- Ei varaa ostaa mieleistä asuntoa/haluamaltani alueelta
- Asuntomarkkinatilanteen epävarmuus: asuntojen hinnat
- Käytän rahani mieluummin muuhun kuin asumiseen

35. **Millaista asuntoa aiotte ensisijaisesti etsiä seuraavan kerran kun muutatte?**

- Vapaarahoitteista/yksityistä vuokra-asuntoa
- Kaupungin vuokra-asuntoa
- Yleishyödyllisen asuntotuottajan asuntoa (VVO, SATO, TOAS ym.)
- Asumisolkeus-/osaomistusasuntoa
- Omistusasuntoa
- En osaa sanoa

Sivu 5

VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMINEN

36. **Jotta vuokra-asunto vastaisi parhaiten tarpeitani pitäisi sen olla kooltaan**

- Yksio
- Kaksio
- Kolmio
- Neljä tai suurempi

37. **Pinta-alaltaan noin** m²38. **Sijalta**

- Kaupungin keskustassa
- Alle 5 km keskustasta
- Yli 5 km keskustasta

39. **Sijalta**

- Kerrostalossa
- Rivitalossa
- Pientalossa

40. **Kuukausivuokrani saa olla enintään**

€

41. **Valitsetko mielummin**

- Pienemmän ja edullisemmän vuokra-asunnon
- Tilavamman ja kalliimman vuokra-asunnon

42. **Entä**

- Uuden, laadukkaan ja kalliimman asunnon
- Vanhemman, huonokuntoisemman ja edullisemmän asunnon

43. **Mitkä ominaisuudet ovat mielestänne vuokra-asunnossa erityisen tärkeitä? Ja mistä ominaisuuksista olisitte valmis maksamaan lisää?**

Merkittää ensimmäiseen sarakkeeseen 1 jos ominaisuus on tärkeä ja seuraavaan sarakkeeseen summa jonka olisitte valmis maksamaan ominaisuudesta vuokran päälle

Oma huoneistosauna	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parveke	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Korkeatasoinen keittiö	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Korkeatasoinen kylpyhuone	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Laadukkaat pintamateriaalit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vaatehuone	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Astianpesukone	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Pyykinpesukone	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kulvausrumpu	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Huoneistokohtainen ilmastointi	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Talosauna	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Talon askartelu-/kerhotilat	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Autopaikka/-talli	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Asunnon sijainti keskustassa	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nykyistä tilavampi asunto	<input type="text"/>	<input type="text"/>

44. **Toivoisitteko, että tulevaisuudessa vuokralaisen olisi mahdollista ostaa vuokranantajan järjestämiä ohjelmia (esim. kaupassa käynti, pienet korjaukset, atk-tukea yms.)**

En

Kyllä. Mitä palveluita?

45. **Kuinka tärkeänä pidätte vuokra-asumisen kehittämisen kannalta seuraavia asioita**

	Erittäin tärkeä	Melko tärkeä	Ei kovin tärkeä	Ei lainkaan tärkeä
Vuokra-asuntojen saatavuuden parantaminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ei korotuksia nykyvuokriin	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokrien alentaminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Irtisanomisturvan parantaminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Monipuolisempi vuokra-asuntotarjonta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tilavammat vuokra-asunnot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Perheasuntojen saatavuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntojen varustetason parantaminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pihojen ja ulkotilojen kehittäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Energian säästö ja asumisen ekologisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen asumisessaan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

46. **Oletteko kokenut syrjintää vuokra-asuntoa haklessanne, siksi että olette olut**

- Työtön
- Nuori
- Opiskelija
- Maahanmuuttaja
- Yksinhuoltaja
- Lapsiperhe
- Yksinasuva
- En ole kokenut syrjintää

47. **Seuraavaksi voitte vapaasti kertoa kehitysehdotuksia, ideoita ja toiveita vuokra-asumisen kehittämiseksi****Sivu 6**

ARVONTA

48. Kiitos kyselyn suorittamisesta!
Jos haluat osallistua arvontaan niin jätä seuraavat tiedot:

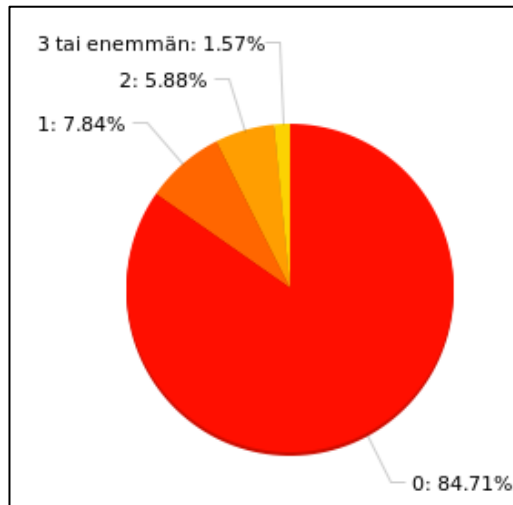
Tiedot ovat vain arvontaa varten!

Etu- ja sukunimi	<input type="text"/>
Katuosoite	<input type="text"/>
Postinumero	<input type="text"/>
Postitoimipalkka	<input type="text"/>
Sähköpostiosoite tai puhelinnumero	<input type="text"/>

49. Palautetta kyselystä:

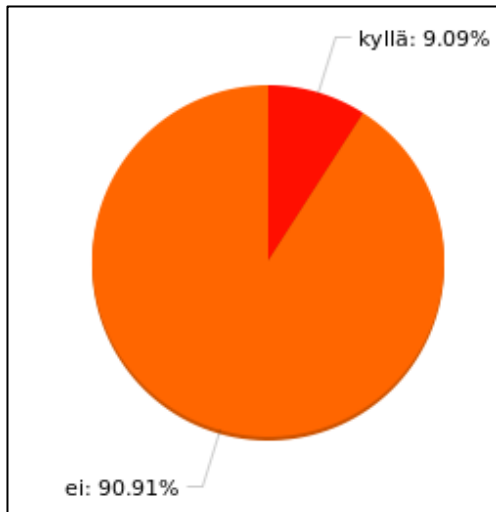
> **Redirection to final page of KyselyNetti**

Liite 2. Alle 18-vuotiaiden lasten määrä taloudessa



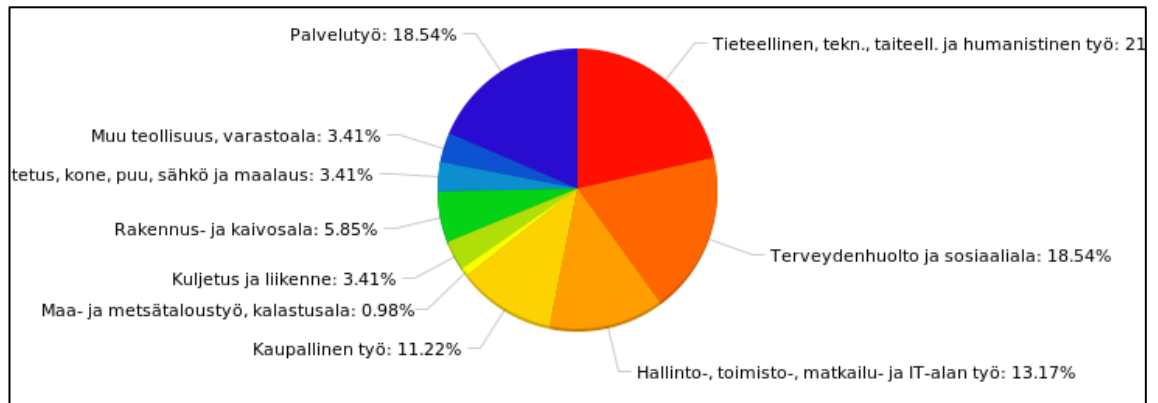
KUVIO 7. Alle 18-vuotiaiden lasten määrä taloudessa

Liite 3. Onko tämän hetkinen asunto kimppakämpä



KUVIO 8. Asuuko vastaaja tällä hetkellä kimppakämpässä

Liite 4. Työskentelyala



KUVIO 9. Vastaajan ala, jolla hän työskentelee

Liite 5. Vastaajien asuinalueet postinumeron mukaan

1 (2)

TAULUKKO 1. Vastaajan asuinalue postinumeron mukaan

Asuinalue postinumeron mukaan	Määrä	Prosenttimäärä
32330	1	0,47 %
33100	27	12,56 %
33130	1	0,47 %
33200	13	6,05 %
33210	16	7,44 %
33230	4	1,85 %
33240	1	0,47 %
33250	6	2,79 %
33270	7	3,26 %
33300	2	0,93 %
33310	3	1,39 %
33330	4	1,85 %
33340	1	0,47 %
33400	4	1,85 %
33410	3	1,39 %
33470	2	0,93 %
33480	3	1,39 %
33500	13	6,05 %
33530	7	3,26 %
33540	14	6,51 %
33560	7	3,26 %
33580	6	2,79 %
33610	2	0,93 %
33710	6	2,79 %
33720	20	9,30 %
33780	1	0,47 %
33800	4	1,85 %
33820	4	1,85 %
33850	2	0,93 %
33870	1	0,47 %
33900	8	3,72 %
33920	2	0,93 %

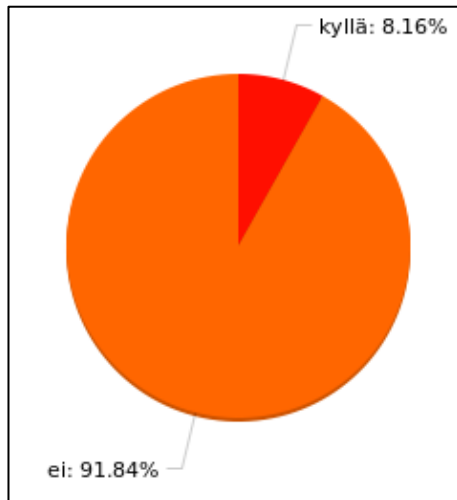
33960	2	0,93 %
34130	1	0,47 %
34510	1	0,47 %
35200	1	0,47 %
36200	3	1,39 %
36220	2	0,93 %
36240	1	0,47 %
37100	2	0,93 %
37120	2	0,93 %
37130	2	0,93 %
37150	1	0,47 %
39160	1	0,47 %
39500	1	0,47 %
Yhteensä	215	100 %

Liite 6. Kuinka paljon vastaajat maksavat vuokraa ja mitä he olisivat valmiita maksamaan keskiarvolla mitattuna

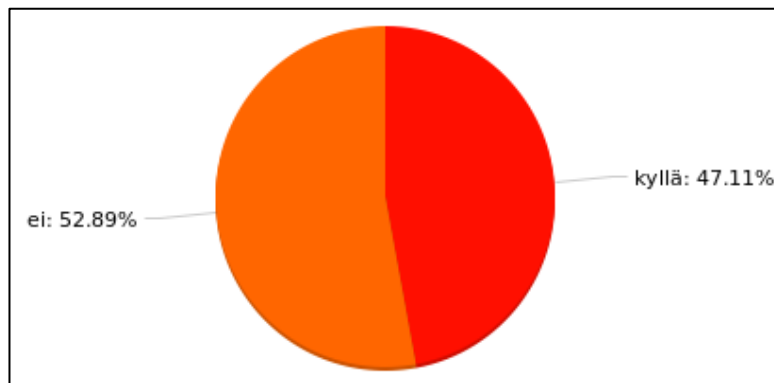
TAULUKKO 2. Paljonko vastaajat keskiarvolla mitattuna maksavat vuokraa

Asunto	Vastausten määrä	Keskiarvo vuokran suuruudesta €
Yksiö	76 kpl	497,22
Kaksio	101 kpl	647,09
Kolmio	19 kpl	829,42
Neliö	23 kpl	1019,83

Liite 7. Vuokraan sisältyvät maksut

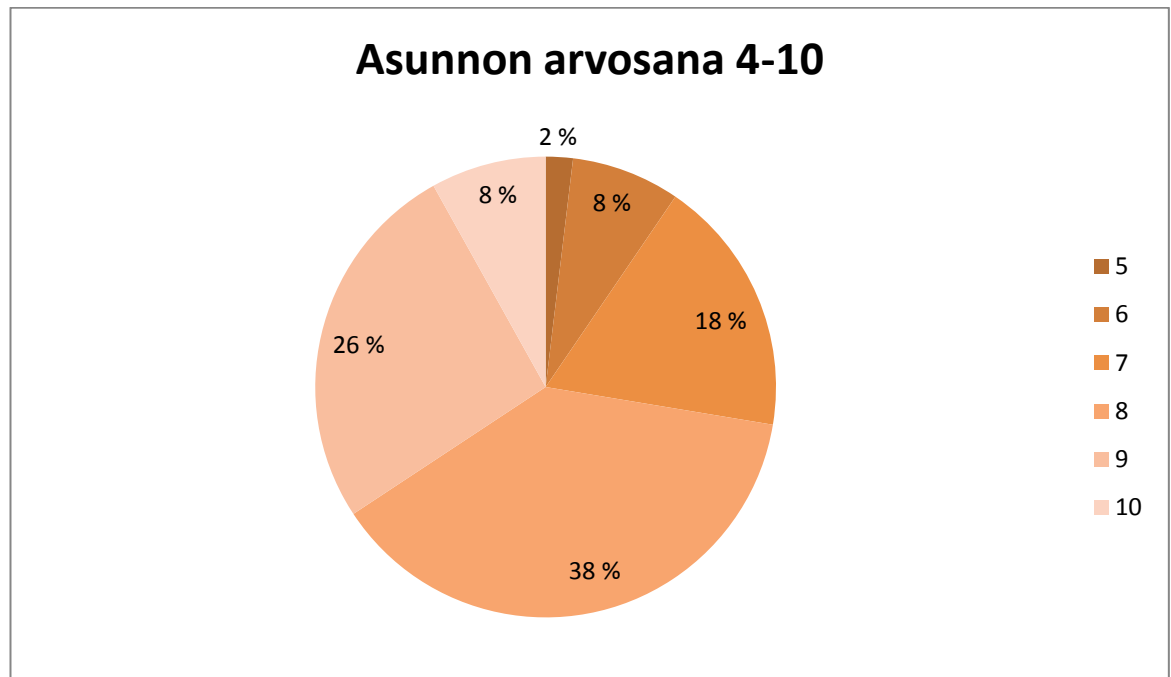


KUVIO 21. Sisältyykö sähkömaksu vuokraan



KUVIO 22. Sisältyykö vesimaksu vuokraan

Liite 8. Nykyisen asunnon arvosana ja tyytyväisyys asunnon ominaisuuksiin

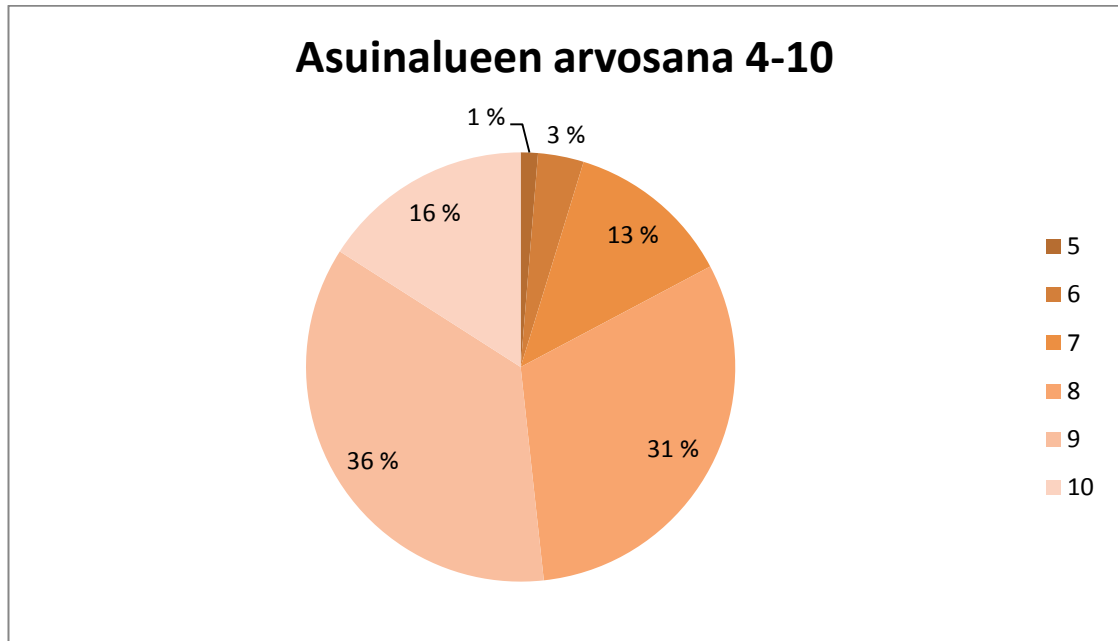


KUVIO 26. Nykyisen asunnon arvosana

	Erittäin tyytyväinen (1)		Melko tyytyväinen (2)		Melko tyytymätön (3)		Erittäin tyytymätön (4)		Ø	±
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%		
Asunnon sijainti	144x	59,02	84x	34,43	13x	5,33	3x	1,23	1,49	0,66
Asunnon koko	120x	49,59	95x	39,26	24x	9,92	3x	1,24	1,63	0,71
Asunnon kunto/varust...	67x	27,46	138x	56,56	32x	13,11	7x	2,87	1,91	0,72
Asunnon pohjaratkaisu	98x	40,33	115x	47,33	28x	11,52	2x	0,82	1,73	0,69
Asunnon vuokra	49x	20,59	133x	55,88	38x	15,97	18x	7,56	2,11	0,81
Säilytystilojen määrä	65x	26,75	111x	45,68	52x	21,40	15x	6,17	2,07	0,85
Keittiön koko	105x	43,03	84x	34,43	42x	17,21	13x	5,33	1,85	0,89
Keittiön varustetaso	74x	30,58	111x	45,87	49x	20,25	8x	3,31	1,96	0,80
Kylpyhuoneen koko	109x	44,86	92x	37,86	31x	12,76	11x	4,53	1,77	0,84
Kylpyhuoneen kunto	99x	40,74	91x	37,45	44x	18,11	9x	3,70	1,85	0,85
Olohuoneen koko	133x	55,42	91x	37,92	12x	5,00	4x	1,67	1,53	0,67
Makuuhuoneiden koko	98x	40,50	110x	45,45	29x	11,98	5x	2,07	1,76	0,74
Pintamateriaalit (lattia,...	61x	25,10	116x	47,74	52x	21,40	14x	5,76	2,08	0,83
Äänieristys	56x	23,05	100x	41,15	57x	23,46	30x	12,35	2,25	0,95

KUVIO 28. Tyytyväisyys nykyisen asunnon ominaisuuksiin

Liite 9. Nykyisen asuinalueen arvosana ja tyytyväisyys asuinalueen ominaisuuksiin



KUVIO 29. Nykyisen asuinalueen arvosana

	Erittäin tyytyväinen (1)		Melko tyytyväinen (2)		Melko tyytymätön (3)		Erittäin tyytymätön (4)	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
Asuintalon kunto	93x	38,43	125x	51,65	21x	8,68	3x	1,24
Talon rauhallisuus	124x	51,24	91x	37,60	20x	8,26	7x	2,89
Naapurit/naapurusto	96x	39,51	116x	47,74	24x	9,88	7x	2,88
Asuinalueen turvallisuus	119x	49,17	104x	42,98	16x	6,61	3x	1,24
Etäisyys palveluista	147x	60,74	72x	29,75	18x	7,44	5x	2,07
Alueen ulkoilumahdollisuus	143x	59,58	74x	30,83	20x	8,33	3x	1,25
Joukkoliikenneyhteydet	181x	74,49	45x	18,52	14x	5,76	3x	1,23

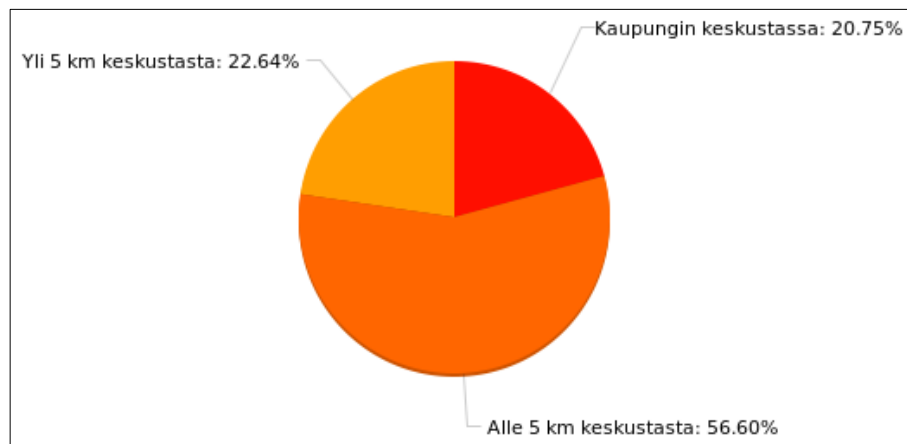
KUVIO 30. Tyytyväisyys nykyiseen asuinalueeseen

Liite 10. Muuton syyn vastaukset muuta kohtaan

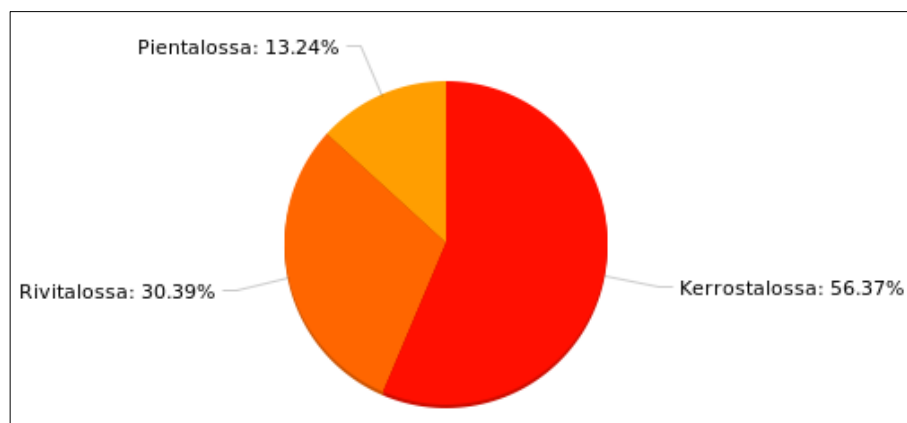
TAULUKKO 3. Mahdollisen muuton syy

Syy	Vastausten määrä	% kaikista vastaajista
Opiskeluiden päätös	6 kpl	3,40 %
Elämänmuutoksen	5 kpl	2,83 %
Useat syyt	5 kpl	2,83 %
Työn perässä muutto	4 kpl	2,27 %
Ulkomaille muutto	3 kpl	1,71 %
Paikkakunnalta pois muutto	3 kpl	1,71 %
Putkiremontti tulossa	2 kpl	1,15 %
Homeasunto	1 kpl	0,56 %
Talossa ei hissiä	1 kpl	0,56 %
Halu muuttaa pois kaupungista	1 kpl	0,56 %
Asunto liian suuri	1 kpl	0,56 %
Kämpin lähtö	1 kpl	0,56 %
Vaihtoon lähtö	1 kpl	0,56 %
Lapsen hankinta	1 kpl	0,56 %
Huono pohjaratkaisu	1 kpl	0,56 %
Oma asunto	1 kpl	0,56 %
Rakennustyömaa alapuolella	1 kpl	0,56 %
Yhtiö kohtelee asukkaita huonosti	1 kpl	0,56 %
Kimppakämpään muutto	1 kpl	0,56 %
Ei mahdollisuutta saada auto-paikkaa	1 kpl	0,56 %
Esteellinen kulku rattaiden kanssa	1 kpl	0,56 %
Vuokranantaja asuu yläkerrassa	1 kpl	0,56 %
YHTEENSÄ	43 kpl	24,3 %

Liite 11. Unelmien vuokra-asunnon



KUVIO 38. Unelmien vuokra-asunnon sijainti



KUVIO 39. Unelmien vuokra-asunnon asuintalo

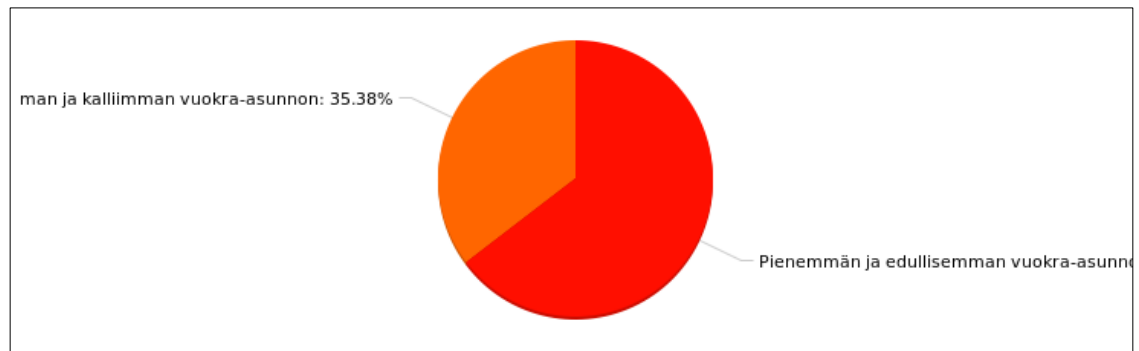
TAULUKKO 4. Kuinka paljon neliötä toivotaan eri huoneluville keskiarvolla mitattuna

Huoneluku	Vastauksia	K.A m ²
Yksiö	38	32,63
Kaksio	107	48,83
Kolmio	39	73,44
Neliö tai suurempi	27	106,30

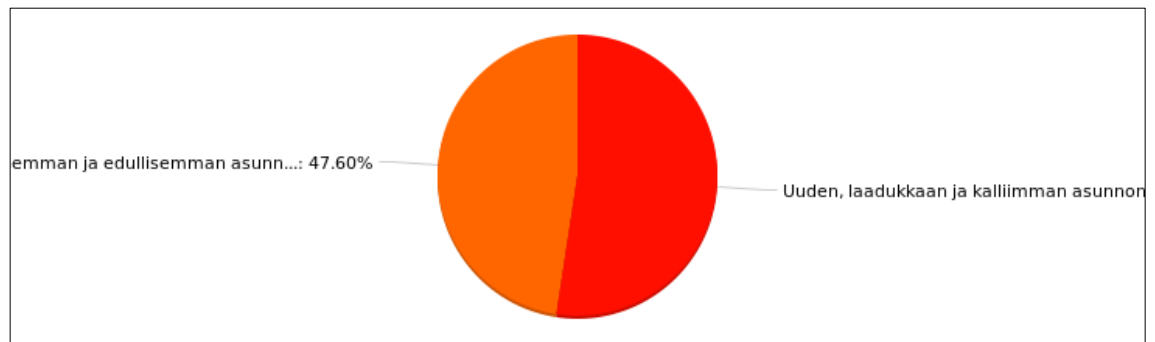
Liite 12. Unelmien vuokra-asunto

TAULUKKO 5. Paljonko vuokra-asunnosta ollaan valmiita maksamaan keskiarvolla mitattuna

Huoneluku	Vastauksia	K.A €
Yksiö	38	496,71
Kaksio	107	615,13
Kolmio	39	783,33
Neliö tai suurempi	27	1040,74

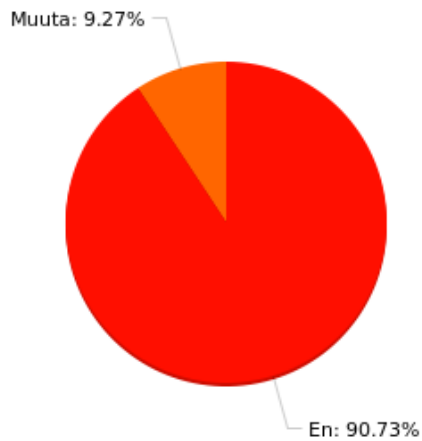


KUVIO 40. Valitseeko vastaaja mieluummin suuremman ja kalliimman vai pienemmän ja edullisemmän vuokra-asunnon



KUVIO 41. Valitseeko vastaaja mieluummin vanhemman ja edullisemmän vai uudemman ja kalliimman vuokra-asunnon

Liite 13. Vuokranantajan pienet työt



KUVIO 43. Toivoisitko saavasi vuokranantajalta apua

TAULUKKO 7. Mitä töitä toivoisit vuokranantajalta

Toivomus	Vastausten määrä	% vastauksista
Korjaustyöt	14 kpl	73,68 %
Atk-tuki	4 kpl	28,57 %
Kaupassakäynti	2 kpl	14,29 %
Siivous	1 kpl	7,14 %
Automatkat (esim. lääkäriin)	1 kpl	7,14 %
Avunantopalvelut ikäihmisille	1 kpl	7,14 %