



jamk.fi

Vuokralaisten kokemuksia tila- ja materiaaliratkaisuista uudiskohteessa

Julia Eronen

Opinnäytetyö

Helmikuu 2019

Matkailu-, ravitsemis- ja talousala

Restonomi (AMK), Matkailu- ja palveluliiketoiminnan tutkinto-ohjelma

Käyttäjälähtöiset tilat

Tekijä(t) Eronen, Julia	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Helmikuu 2019
	Sivumäärä 52	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Vuokralaisten kokemuksia tila- ja materiaaliratkaisuista uudiskohteessa		
Tutkinto-ohjelma Matkailu- ja palveluliiketoiminta		
Työn ohjaaja(t) Soili Partanen		
Toimeksiantaja(t) Newsec Asset Management Oy		
Tiivistelmä <p>Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää vuokralaisten kokemuksia tila- ja materiaaliratkaisuista uudiskohteessa sekä viihtyisien asuintilojen vaikutuksesta vuokrausprosessiin. Tavoitteena oli lisätä tietoisuutta siitä, millaisia asioita vuokralaiset arvostavat asumisessaan ja mitkä muut tekijät vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Newsec Asset Management Oy.</p> <p>Tutkimus toteutettiin yhdistäen kvantitatiivista ja kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Aineistonkeruumenetelmänä kvantitatiivisessa tutkimuksessa käytettiin kyselyä, joka jaettiin kahteen eri taloyhtiöön pääkaupunkiseudulla. Vuokralaisia pyydettiin arvioimaan asumisviihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä sekä materiaali- ja tilaratkaisuja. Kvalitatiivisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmänä käytettiin teemahaastattelua, joka toteutettiin sähköpostihaastatteluna.</p> <p>Tutkimustuloksissa selvisi, että eniten vuokralaisten asumisviihtyvyyteen vaikuttavat asunnon sijainti, ulkonäkö ja hyvä äänieristys. Tutkimustuloksista todettiin vuokralaisten olevan pääosin tyytyväisiä sekä asuntonsa tilaratkaisuihin että materiaalivalintoihin. Vuokralaisten vastauksista avoimiin kysymyksiin selvisi myös, että asunnon valoisia ja avaria tiloja arvostetaan. Tuloksista kävi ilmi, että viihtyisät asuintilat vaikuttavat vuokrausprosessiin etenkin asuntoa valittaessa.</p> <p>Tutkimuksen pohjalta voitiin päätellä, että uudiskohderakentamisessa kannattaa keskittyä sijaintiin ja asunnon ulkonäköön. Tuloksissa huomattiin, että asunnon ulkonäkö menee jopa materiaalien laadukkuuden edelle vuokralaisten asumisviihtyvyyteen ja asunnon valintaan vaikuttavien kriteereiden tarkastelussa.</p>		
Avainsanat (asiasanat) tilaratkaisut, materiaalivalinnat, asumisviihtyvyys		
Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)		

Author(s) Eronen, Julia	Type of publication Bachelor's thesis	Date February 2019
		Language of publication: Finnish
	Number of pages 52	Permission for web publication: x
Title of publication Tenants' experiences in space solutions and material choices		
Degree programme Tourism and Hospitality Management		
Supervisor(s) Soili Partanen		
Assigned by Newsec Asset Management Oy		
Abstract <p>The purpose of the study was to find out tenants' experiences in space and material decisions in a new building, and the impact of comfortable living spaces in the renting process. The aim of the study was to increase the knowledge of the matters the tenants valued in their housing, and what other factors affected the tenants' housing comfort. The thesis was assigned by Newsec Asset Management Oy.</p> <p>The study was carried out combining quantitative and qualitative studies. In the quantitative study, the data was collected by a survey, which was distributed to two different housing cooperatives in the Helsinki metropolitan area. The tenants were asked to evaluate the factors affecting the satisfaction of living, and the space and material choices. The data in the qualitative study was collected by thematic interviews via email.</p> <p>In the research results, it was discovered that the matters most affecting the tenants' living satisfaction were the location, the appearance and the good soundproofing of the apartment. The results indicated that the tenants were mainly satisfied both with the space solutions and material choices of their apartments. The responses to the open questions also showed that the bright and spacious spaces of the apartment were valued by the tenants. The results showed that comfortable living spaces affected the renting process, especially when choosing the apartment.</p> <p>As a conclusion of the results, in new design construction, it is advisable to invest in the location and the appearance of the apartments. It was noticed that the appearance of the apartment pre-empted even the quality of the material when considering the living satisfaction and the criteria that influenced the choice of an apartment.</p>		
Keywords/tags (subjects) space solutions, material choices, housing comfort		
Miscellaneous (Confidential information)		

SISÄLTÖ

1	Johdanto	3
2	Tutkimusasetelma	4
2.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	4
2.2	Tutkimusote ja tutkimusmenetelmä	5
2.3	Aineistonkeruumenetelmä	6
2.4	Analyysimenetelmät.....	8
2.5	Luotettavuus	10
2.6	Tutkimuskohde	11
3	Asumistyytyväisyys	14
3.1	Asumistyytyväisyys tutkimuskohteena	14
3.2	Viihtyvyys.....	16
3.3	Asumistyytyväisyys terveyden näkökulmasta.....	16
4	Asuminen	18
4.1	Vuokra-asuminen ja muut asumismuodot.....	18
4.2	Uudiskohde.....	20
4.3	Asunnon rakentamiseen ja sisätilojen suunnitteluun liittyviä ohjeistuksia .	21
5	Tutkimustulokset	22
5.1	Asukaskysely.....	22
5.2	Taloyhtiökohtaiset erot tuloksissa	29
5.3	Sähköpostihaastattelu vuokraustiimissä työskenteleville työntekijöille	32

6	Johtopäätökset	36
7	Pohdinta	37
	Lähteet	41
	Liitteet	45
	Liite 1. Saatekirje asukkaille	45
	Liite 2. Asukaskysely	46
	Liite 3. Sähköpostihaastattelun aloituskysymykset	52

KUVIOT

	Kuvio 1. Yksinkertainen havaintomatriisi	9
	Kuvio 2. Lattian värivaihtoehdot	13
	Kuvio 3. Värivaihtoehdot kylpyhuoneissa	14
	Kuvio 4. Kyselyyn vastanneiden asukkaiden huoneistotyypit	23
	Kuvio 5. Asunnon sopivuus tilaratkaisuiltaan kyselyyn vastanneille	24
	Kuvio 6. Vastaajien kokemuksia asuntonsa pintamateriaaliratkaisuista	25
	Kuvio 7. Asumisviihtyvyys	26
	Kuvio 8. Asunnon valintaan vaikuttavat kriteerit.....	27
	Kuvio 9. Asuinviihtyvyyteen vaikuttavat asiat.....	28
	Kuvio 10. Sanapilvet kehitettävistä ja onnistuneista asioista.....	29
	Kuvio 11. Mielenpitojen jakautuminen pintamateriaalien laadukkuudesta.....	31

1 Johdanto

Vuokra-asuntojen määrä Suomessa on lähes kolmasosa kaikista Suomen asunnoista. Vuokralla asuminen nähdään usein elämää helpottavana ja vapauttavana ratkaisuna, kun omaa varallisuutta ei ole sidottu seiniin. (Roininen 2018, 27, 37.) Tämän opinnäytetyön tutkimus tehdään vuokra-asuntoja välittävälle yritykselle Newsec Asste Management Oy:lle, joka tarjoaa laajan valikoiman hyviä vuokra-asuntoja valtakunnallisesti ympäri Suomen (Vuokraus n.d.).

Tässä opinnäytetyössä tullaan selvittämään tila- ja materiaaliratkaisujen vaikutusta asumisviihtyvyyteen uudiskohteessa vuokralaisten näkökulmasta. Lisäksi kartoitetaan miten asumisviihtyvyyden eri tekijät näkyvät vuokrausprosessissa. Ostajan näkökulmasta uudiskohde on usein mielekäs valinta, sillä vaikuttamismahdollisuudet asunnon materiaali- ja sisustusvalintoihin ovat usein hyvät (Käsitteet haltuun: Mitä tarkoittaa uudiskohde? 2017). Tutkimuksella halutaan selvittää, mitä mieltä asuntojen vuokralaiset ovat valinnoista ja mitkä muut seikat tila- ja materiaalivalintojen lisäksi vaikuttavat erityisesti asumisviihtyvyyteen.

Tutkimusongelma tullaan selvittämään yhdistämällä erilaisia tutkimusmenetelmiä. Aiheesta tehdään vuokralaisille sähköinen kysely, joka on luonteeltaan kvantitatiivinen. Korkea vastausprosentti lisää tulosten luotettavuutta ja koko tutkimusaineiston laatua (Heikkilä 2014, 28). Vuokraajien kokemuksia asumisviihtyvyyden vaikutuksesta vuokrausprosessiin kartoitetaan kvalitatiivisen sähköpostihaastattelun keinoin, jonka avulla syvennytään vuokralaisilta saatuihin kyselyn tuloksiin. Tutkimus tullaan tekemään huolellisesti ja taustateoriaan tutustuen.

Asumisviihtyvyyteen liittyviä aiempia tutkimuksia on Suomessakin tehty, mutta tutkimukset nimenomaan vuokralaisten näkökulmasta ja siitä, miten tila- ja materiaalivalinnat siihen vaikuttavat, toistaiseksi uupuvat. Aiemmat tutkimukset asumisviihtyvyydestä liittyvät lähinnä rakennusten teknisiin puoliin tai asunnon sijaintiin. Tämän opinnäytetyön tutkimus tuo uutta tietoa alalle tila- ja materiaalivalintojen vaikutuksesta asumisviihtyvyyteen ja apua sekä varmuutta kyseisten ratkaisuiden päättäjille.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Vepsäläisen kesällä 2017 teettämässä kyselyssä suomalaisten sisustamisesta käy ilmi, että suomalaiset haluavat kodin olevan käytännönläheinen ja toimiva, ja että asunnossa hyödynnetään perinteisiä materiaaleja (Suomalainen sisustaa käytännöllisesti 2018). Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää miten, tila- ja materiaaliratkaisut vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen ja tuloksen avulla lisätä tietoa asuntojen omistajille, rakennuttajille ja vuokraajille, millaisia tila- ja materiaalivalintoja kannattaa tehdä asumisviihtyvyyden lisäämiseksi. Lisäksi kartoitetaan vuokraajien kokemuksia ja ajatuksia siitä, miten viihtyisät asuintilat näkyvät vuokrausprosessissa. Tässä työssä vuokrausprosessilla tarkoitetaan tapahtumaketjua asunnon markkinoinnin taustatyöstä ja markkinoinnista, aina vuokrasopimuksen solmimiseen ja ylläpitoon saakka.

Tämä tutkimus pyrkii vastaamaan seuraavaan tutkimusongelmaan sekä siihen liittyviin alakysymyksiin:

Miten tila- ja materiaaliratkaisut vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?

- Mistä tekijöistä vuokralaisten asumisviihtyvyys muodostuu?
- Miten tilaratkaisut vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?
- Miten pintamateriaalivalinnat vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?
- Mitkä muut tekijät erityisesti vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?
- Miten viihtyisät asuintilat vaikuttavat vuokrausprosessiin?

Tutkimuksen tarkoituksena on ensisijaisesti saada selville vuokralaisten kokemuksia vuokra-asuntonsa asumisviihtyvyydestä ja mitkä tekijät siihen vaikuttavat. Tuloksista

odotetaan saatavan konkreettisia esimerkkejä asumisviihtyvyyden parantamiseen. Tärkeää on myös saada tietoa asumisviihtyvyyden vaikutuksista vuokrausprosessiin.

2.2 Tutkimusote ja tutkimusmenetelmä

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmaan haetaan ratkaisua hyödyntämällä sekä kvantitatiivista eli määrällistä, että kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Vaikka laadullisella ja määrällisellä tutkimusmenetelmällä on erilaiset tavoitteet, monet tutkijat eivät halua pitää menetelmiä toisiaan poissulkevinä. Toisistaan eroavat tutkimusmenetelmät antavat erilaisia teoreettisia näkökulmia, jolloin todellisen tilanteen tulkintoja ja puolia saadaan enemmän julki. (Brannen 1992, 16-17.)

Kvantitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on saada yleistettäviä vastauksia kerätystä aineistosta. Yleisempänä aineistonkeruumenetelmänä määrällisessä tutkimuksessa käytetään kyselyä. (Kananen 2015b, 73.) Kyselyn toteuttamiseen on useita eri vaihtoehtoja, esimerkiksi verkko- tai postikysely, puhelinkysely tai henkilökohtainen haastattelu (Kananen 2016, 95). Kvantitatiivisen tutkimuksen edellytyksenä on ilmiön tunteminen, sillä tutkimusongelman määrittäminen, sekä oikeiden kysymysten kysyminen kyselyssä vaatii taustateorian hyvää tuntemusta (Kananen 2015b 73-74).

Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on ilmiön ymmärtäminen. Kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa tavoitteena on selvittää ilmiö ja saada vastaus kysymykseen: ”Mistä on kyse?”. Tällöin ilmiötä ei tunneta eikä siitä ole teorioita. Koska ilmiötä ei tunneta, kvalitatiivisessa tutkimuksessa ei voida luoda tarkkoja kysymyksiä, vaan tutkimus laaditaan usein teemojen ympärille. (Kananen 2015a, 63-64.) Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineistonkeruumenetelmiä on monia ja menetelmien sisälläkin on vielä vaihtoehtoja, joista perustellen valitaan kohteesta riippuen paras tutkimusmenetelmä. Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat haastattelut, havainnointi, dokumentit ja artefaktit. (Kananen 2016, 93.)

Tutkimusta, jossa käytetään useampaa eri tutkimusmenetelmää, kutsutaan monimenetelmälliseksi tai monistrategiseksi tutkimukseksi. Monimenetelmällisellä

tutkimuksella on mahdollisuus lisätä näkökulmia tutkittavaan ilmiöön sekä saada ilmiöstä parempi ja syvällisempi ymmärrys. (Kananen 2015b, 75, 323-324.)

Tässä opinnäytetyössä vuokralaisille suunnatussa kyselyssä kvantitatiivinen tutkimusotteen käyttö on perusteltua, koska tutkimuksen havaintoyksikkönä ovat asukkaat, joiden mielipiteitä halutaan tutkimuksella selvittää. Lisäksi asukkaiden asumisviihtyvyyttä halutaan mitata ja määrällinen tutkimus perustuu mittaamiseen. Kvalitatiivinen tutkimusote on perusteltu valinta vuokraajille suunnatussa haastattelussa, sillä sen avulla tullaan selvittämään kvantitatiivisen tutkimuksen tulosten pohjalta vuokrausprosessiin vaikuttavien tekijöiden merkitystä. Tässä tutkimuksessa tutkimusmenetelmiä käytetään peräkkäin, jolloin kvalitatiivisella tutkimuksella syvennetään ilmiön ymmärrystä ja lisätään myös näkökulmia tarkasteltuun ilmiöön. (Kananen 2015b, 71, 106.)

2.3 Aineistonkeruumenetelmä

Tutkimuksen kvantitatiivisen osan aineistonkeruumenetelmänä käytettiin kyselytutkimusta. Kyselytutkimus kohdistettiin kahden eri taloyhtiön asukkaille. Uudistunut EU:n yleinen tietosuojalaki asetti rajoitteita kyselyn lähettämiselle sähköisessä muodossa, joten kyselystä jaettiin tulostettu saatekirje, jossa olevan QR-koodin tai URL-osoitteen kautta asukkaat pääsivät vastaamaan kyselyyn sähköisesti. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa teorian ja taustailmiön tuntemus on erityisen tärkeää, jotta kyselyn kysymykset osataan laatia tarkasti ja halutun lopputuloksen, eli tutkimusongelman ratkaisua tukevaksi (Kananen 2015b, 202).

Internetkyselyiden etuina ovat nopea saavutettavuus ja kustannustehokkuus. Lisäksi vastaajan tunnistamattomuus sekä tutkimus- ja kyselytilanteen puolueettomuus ovat hyötyjä, joita kyselytutkimuksesta saadaan. Sen sijaan vähäinen vastaushalukkuus sekä kyselytilanteen taipumattomuus esimerkiksi kysymyksen tai vastausvaihtoehdon ollessa epäselvä ovat kyselytutkimuksen huonoja puolia. Juuri tämän takia taustateorian omaksuminen on tärkeää kyselyä laatiessa, jotta kysymykset olisivat mahdollisimman virheettömiä. Jos verkkokysely toteutetaan sähköpostin välityksellä, tulee myös kiinnittää huomiota, että sähköpostiosoitteet

ovat virheettömiä ja että kysely saattaa mahdollisesti joutua roskapostin joukkoon. (Kananen 2015b, 202, 215.)

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa kyselyn lisäksi aineistoa voi kerätä myös muilla keinoin. Tutkimukseen voidaan hyödyntää tilastoja, rekistereitä ja tietokantoja, mutta tällöin ongelmana on, että valmis aineisto harvoin sopii sellaisenaan tutkimusongelman ratkaisijaksi, sillä valmiit aineistot ovat alun perin kerätty muuhun tarkoitukseen (Kananen 2015b, 74). Lisäksi määrällisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat haastattelu ja systemaattinen havainnointi. Määrällisen tutkimuksen haastattelussa tutkija kysyy ja kirjaa haastateltavan vastaukset valmiiksi laadittuun lomakkeeseen. Myös systemaattisessa havainnoinnissa tutkijan käytössä on usein valmiiksi laadittu lomake, joka täytetään havaintojen perusteella. (Vilka 2007, 27, 29-30.)

Tutkimuksen kvalitatiivisen osan aineistonkeruumenetelmänä käytettiin sähköpostihaastattelua. Sähköpostihaastattelu on yksi tapa toteuttaa teemahaastattelu, jonka ideana on yhden kysymyksen esittämisen sijaan luoda keskustelua tietyn teeman ympärille haastattelijan ja haastateltavan välille. Tavoitteena on yksityiskohtien kautta luoda kokonaiskuva tutkittavasta ilmiöstä. Onnistunut teemahaastattelu usein edellyttää useampaa kuin yhtä haastattelukierrosta, jotta saavutetaan ilmiön syvälinen ymmärtäminen. Teemahaastattelussa edetään haastateltavan vastauksien perusteella ja tutkijan tehtävänä on tarvittaessa kysyä tarkentavia kysymyksiä ja pitää keskustelun aihe sovitussa teemassa. Sähköpostihaastattelussa toteutetaan teemahaastattelun logiikkaa yhtä lailla kasvotusten tai puhelimitse tehdyn haastattelun tavoin. (Kananen 2017, 89-90, 96, 111-112.)

Sähköpostihaastattelun avulla oli tarkoitus selvittää asumisviihtyvyyteen ja asunnon valintaan vaikuttavien seikkojen vaikutusta vuokrausprosessiin. Ennen kvalitatiivista tutkimusta tehtiin asukkaille suunnattu kvantitatiivinen kyselytutkimus, jonka tulokset toimivat sähköpostihaastattelun pohjana. Sähköpostihaastattelu suoritettiin haastattelemalla toimeksiantajayrityksen Newsecin vuokraustiimissä työskenteleviä työntekijöitä. Haastateltavat valittiin harkinnanvaraisesti niin, että haastateltavat henkilöt tiesivät ilmiöstä eniten. Laadullisessa tutkimuksessa oikeiden henkilöiden

valinta on tärkeää, jotta ilmiön tuntemus ei jää heikoksi. (Kananen 2017, 126.) Haastateltaviksi valittiin viisi Newsecin vuokraustiimin työntekijää. Haastateltavien valinnassa kiinnitettiin huomiota ammatilliseen osaamiseen siten, että kaikki haastateltavat olivat laillistettuja vuokranvälittäjiä tai toiminut vuokraajana tai sitä vaativammassa tehtävässä. Valinnassa olennaisena pidettiin myös sitä, että työntekijän pääasiallinen vastuu oli joko FIM-Asuntotuotto tai OP-Vuokratuotto asiakkuudessa. Näiden valintaan vaikuttavien kriteereiden lisäksi katsottiin parhaaksi, että haastateltavista osa oli pääkaupunkiseudun ulkopuolella työskenteleviä. Luomalla eroa haastateltavien taustoihin ammatillisesta näkökulmasta katsottuna, pyrittiin lisäämään tutkimuksen luotettavuutta, pitämällä kuitenkin kiinni siitä, että haastateltavat tuntevat ilmiön parhaiten.

2.4 Analyysimenetelmät

Määrällisestä tutkimuksesta saaduilta tuloksilla pyritään yleistämään tutkittua ilmiötä. Tulosten analysoinnin keskeisenä toimenpiteenä onkin tulosten tiivistäminen, jonka avulla keskitytään suuren joukon tarkastelemiseen yksittäisten havaintoyksiköiden tulosten analysoinnin sijasta. (Kananen 2015b, 73, 287.)

Määrällisen tutkimuksen tulosten analysointiin päästään aineiston käsittelyn jälkeen. Käsittely on välttämätön vaihe analysointiprosessissa, jotta tutkimustuloksia voidaan esittää luotettavina. Itse aineiston analyysia edeltää siis aineiston käsittely, jonka avulla tutkittu aineisto saatetaan analysoitavaan muotoon. Käsittelyprosessi jaetaan kolmeen vaiheeseen, jotka ovat vastauslomakkeiden tarkistus, tietojen syöttäminen tilasto-ohjelmaan havaintomatriisiksi sekä tallennetun aineiston tarkistus. (Kananen 2015b, 286; Vilka 2007, 105.)

Vastauslomakkeiden tarkistuksessa poistetaan tutkimuskohtaisesti virheelliset, asiattomat ja puutteelliset vastaukset. Yleensä muutaman vastauksen puuttuminen lomakkeelta ei haittaa ja lomakkeet voidaan edelleen pitää mukana tutkimusten analysoinnissa. Yleistä ohjetta vastatusten poistamisesta ei ole, joten tutkimuskohtaisesti tulee tarkastella, mikä määrä puuttuvia vastauksia on jo merkittävä analysoinnin kannalta. (Kananen 2015b, 287.)

Aineiston tarkistuksen jälkeen kyselylomakkeiden tiedot tallennetaan mitattavaan muotoon tilasto-ohjelman avulla havaintomatriisiksi. Kyselyn kysymykset muutetaan muuttujiksi, ja ne asetetaan havaintomatriisiin sarakkeisiin. Muuttujat ovat siis aina tutkittavia asioita. Havaintomatriisi rakentuu niin, että vaakarivillä esitetään havaintoyksikön eli yksittäisen vastaajan kaikkien muuttujien tiedot eli kaikki vastaukset eri kysymyksiin. Pystysarakeista pystytään lukemaan kaikkien havaintoyksiköiden eli kaikkien vastaajien tiedot yhtä muuttujaa eli kysymystä kohtaan. (Kananen 2015b, 287; Vilkka 2007, 111.)

N*	1. Muuttuja	2. Muuttuja	3. Muuttuja	4. Muuttuja
1	2	3	1	5
2	3	2	1	7
3	1	2	1	6
4	2	3	3	6
5	2	2	2	7
6	3	2	1	5

Kuvio 1. Yksinkertainen havaintomatriisi (Kananen 2015b, 287; Vilkka 2007, 111, muokattu.)

Havaintomatriisin laadinnan ja aineiston syötön jälkeen aineisto tarkistetaan virheiden varalta. Tärkeää on, että muuttujat ja niiden arvot vastaavat kyselylomakkeen tietoja, sillä jos aineiston syötössä on tullut virheitä, ne voivat oleellisesti muuttaa tutkimustuloksia, jolloin tieto on virheellistä. (Vilkka 2007, 114.)

Huolellisen aineiston käsittelyn jälkeen kvantitatiivisessa tutkimuksessa siirrytään tulosten varsinaiseen analysointiin. Kananen (2015b, 288) esittää yleisimmät ja yksinkertaisimmat tulosten esittämistavat, joita ovat suorat jakaumat, ristiintaulukoinnit, jakauma- ja tunnusluvut sekä avointen kysymysten tulosten esittämiset. Esimerkkinä vaativammista tulosten esittämistavoista Kananen mainitsee muun muassa korrelaatioanalyysin, regressioanalyysin ja klusterianalyysin. Koska analyysitapoja on monenlaisia, tulee analyysimenetelmä valita aina sen mukaan, mikä tuo aineistosta hyödyllistä tietoa esille. Analyysitapaa voi olla hankala valita tarkasti etukäteen, joten sopiva tapa valikoituu usein vasta tutkijan kokeillessa menetelmiä aineiston muuttujille. (Vilkka 2007, 119.)

Teemahaastatteluiden aineiston analysoinnissa suositellaan analyysin tekemistä mahdollisimman pian haastatteluiden jälkeen, jotta tutkijan on mahdollista ymmärtää tutkimusilmiö paremmin tiedonkeruun myötä. Analyysin myötä ilmiöstä nousee uusia kysymyksiä, joita käsitellään haastateltavan kanssa uusintakierroksella syvemmän ilmiön ymmärryksen saavuttamiseksi. Laadullisessa tutkimuksessa analyysiä suoritetaan usein myös samanaikaisesti aineistonkeruun kanssa. (Kananen 2017, 95, 129.)

2.5 Luotettavuus

Kvantitatiivisen tutkimuksen tutkimustulosten luotettavuutta mitataan validiteetilla ja reliabiliteetilla (Kananen 2015b, 343). Ne yhdessä muodostavat tutkimuksen kokonaisuusluotettavuuden, joka kertoo tutkimusaineiston laadusta. Validiteetti tarkoittaa mittaamisen onnistuvuutta ja sitä, saatiinko kyselyn avulla ratkaisu tutkimusongelmaan. Tutkimuksen validiteettia edistävät hyvät ja kattavat kysymykset, tutkimuksen kohteena olevan ryhmän eli perusjoukon tarkka määrittely ja edustavan otoksen saaminen sekä korkea vastausprosentti. Reliabiliteetin avulla sen sijaan tarkastellaan tulosten tarkkuutta. Tutkimuksen reliabiliteetista kertoo sen toistettavuus. Kun tutkimustulokset pysyvät samana tutkimusta toistettaessa, voidaan tutkimusta pitää laadukkaana. (Heikkilä 2014, 27-28, 176.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa luotettavuuden tarkastelu ei ole yhtä yksiselitteistä, kuin kvantitatiivisessa tutkimusotteessa. Koska luotettavuustarkastelulla on tarkoitus selvittää sitä, onko kaikki tutkimuksen vaiheet tehty oikein ja tieteen sääntöjen mukaisesti, voidaan laadullisen tutkimuksen luotettavuutta arvioida tutkimusprosessin onnistumisen avulla. Riittäväällä dokumentoinnilla ja tutkijan ratkaisuiden perustelulla voidaan lisätä tutkimuksen luotettavuutta. (Kananen 2017, 173, 176.)

Tämän tutkimuksen luotettavuutta edistävät kahden eri tutkimusmenetelmän käyttäminen ja niiden huolellinen valitseminen. Lisäksi tarkoin määritelty perusjoukko ja kattavat kysymykset sekä harkinnanvaraisesti valitut haastateltavat tukevat tämän tutkimuksen luotettavuutta.

Luotettavuusvarauma

Tässä tutkimuksessa kvantitatiivisen osan luotettavuutta tukee kyselyn kohdistaminen tarkasti valitulle perusjoukolle, eli valittujen taloyhtiöiden vuokralaisille. Perusjoukko edustaa varmasti tutkimuksen kannalta olennaista kohderyhmää, sillä tutkimuksessa halutaan selvittää vuokralaisten kokemuksia tila- ja materiaaliratkaisuiden vaikutuksista asumisviihtyvyyteen. Lisäksi luotettavuutta lisäävät tutkimusaiheeseen sopivan tutkimusmenetelmän ja aineistokeruumenetelmän valinta, sekä huolellinen taustatyö ennen kyselylomakkeen laatimista. Validiteettia lisätään myös huolellisella aineistonkäsittelyllä ennen aineiston analyysiä. Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuus varmistetaan valitsemalla haastateltavat niin, että heillä on mahdollisimman hyvä tuntemus tutkimusilmiöstä. Lisäksi riittävällä dokumentoinnilla ja huolellisella tulosten analysoinnilla pyritään varmistamaan tutkimuksen luotettavuus.

2.6 Tutkimuskohde

Tutkimus tehdään toimeksiantajalle Newsec Asset Management Oy:lle, joka toimii kiinteistökaupan ja kiinteistöjohtamisen neuvonantajana, vuokratilojen ja -kotien välittäjänä sekä kiinteistöjen analysointi ja arviointiosaamisen tarjoajana (Palvelut lyhyesti n.d). Newsec on perustettu Ruotsissa vuonna 1994 ja toimii nykyään seitsemässä maassa Pohjoismaassa ja Baltiassa. Suomessa toiminta on valtakunnallista ja yli 400 ammattilaista työskentelee pääkaupungin lisäksi Turussa, Tampereella, Hämeenlinnassa, Imatralla, Jyväskylässä, Vaasassa, Kuopiossa ja Oulussa. (Lyhyesti Newsecistä – tätä me olemme n.d.) Pelkästään Suomessa Newsecin liikevaihto syksyn 2018 markkinakatsauksen mukaan on 34,6 miljoonaa euroa. Pohjoismaissa ja Baltiassa Newsecin liikevaihto on 200 miljoonaa euroa. (Newsec Kiinteistömarkkinakatsaus Suomi n.d.)

Kvantitatiiviseen kyselytutkimukseen on valittu kaksi eri taloyhtiötä Newsecin hoitamista kohteista. Taloyhtiöt sijaitsevat kumpikin pääkaupunkiseudulla, toinen Espoossa ja toinen Vantaalla. Vantaalla sijaitseva Asunto Oy Vantaan välke on OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahaston omistama kohde, joka on valmistunut Vantaan

Tikkurilaan heinäkuussa vuonna 2018. Toinen kohde on Espoossa Asunto Oy Espoon Tuomikartano, jonka omistaa FIM-Asuntotuotto. Espoon Tuomikartano on valmistunut syyskuussa 2018.

Kvalitatiiviseen sähköpostihaastatteluun on valittu viisi Newsecin asuntovuokrauksessa työskentelevää työntekijää. Haastateltavien työnkuvaan kuuluu erityisesti tässä tutkimuksessa mukana olevien FIM-Asuntotuotto ja OP-Vuokratuotto asiakkuuksien asuntojen vuokraus ja siihen liittyvät työtehtävät.

OP-Vuokratuotto ja FIM-Asuntotuotto ovat molemmat erikoissijoitusrahastoja, joissa varojen sijoittaminen keskittyy pääasiassa asuntoihin. FIM-Asuntotuotto sijoittaa lähinnä vuokra-asuntoihin, ja OP-vuokratuotto sijoittaa asuntojen lisäksi toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen. Molempien rahastojen sijoitukset keskittyvät kasvukeskuksiin ja niiden lähettävälle. (OP-Vuokratuotto n.d., FIM Asuntotuotto A n.d.) OP-Vuokratuotto ja FIM-Asuntotuotto -erikoissijoitusrahastot ovat kumpikin ulkoistaneet vuokrahallintoon liittyviä toimia Newsecille (FIM Rahastot – Rahastoesite 1.10.2018. 2018, OP-Rahastojen rahastoesite 2018).

Taloyhtiöt

Asunto Oy Espoon Tuomikartano on nelikerroksinen kerrostalo, jossa on asuntoja noin kolmenkymmenen neliön yksiöistä 75 neliön neliöihin. Huoneistojen asuintiloissa on laminaattilattiat ja märkätilat on laatoitettu. Asunnot on varustettu jääkaappipakastimella, liesitasolla, uunilla sekä astianpesukoneella. Kylpyhuoneissa on varaukset pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Isommissa asunnoissa on lasitetut parvekkeet, ja osassa yksiöistä on ranskalainen parveke. Huoneistoja taloyhtiössä on 61. (Markkinointitieto 2018.)

Asunto Oy Vantaan Välke on seitsemän asuinkerroksen kerrostalo, jossa asuntojen koot vaihtelevat hieman alle kolmenkymmenen neliön yksiöistä noin seitsemänkymmenen neliön kolmioihin. Kerrostalossa on 71 asuntoa, joista suurin osa, 35, on kaksioita. Kaksioiden koot vaihtelevat 39 neliöstä 46,5 neliöön. Asuntojen keittiöiden varusteluun kuuluvat jääkaappipakastin, induktioliesi sekä astianpesukone. Lisäksi asunnoissa on joko lasitettu tai ranskalainen parveke.

Lisämukavuutta asuntoihin tuo pesuhuoneissa oleva mukavuuslattialämmitys ja osassa asunnoissa oleva sauna. (Markkinointitieto 2018.)

Pintamateriaalit asunnoissa

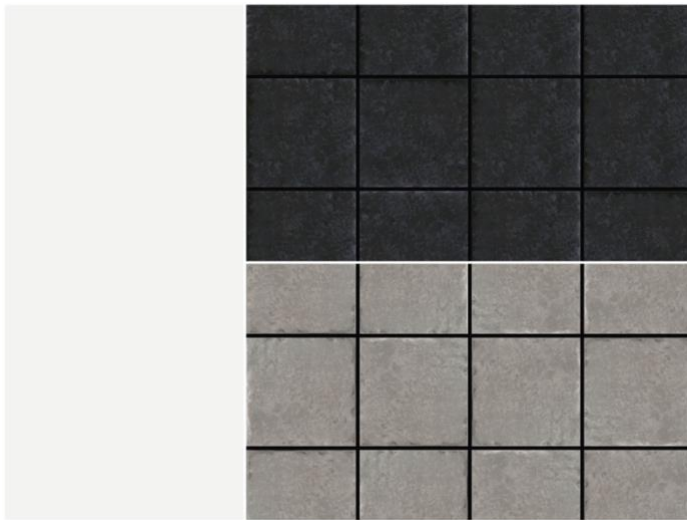
Tuomikartanon asuntojen lattiamateriaalina on käytetty Upofloorin Duralam - laminaattia, joka on kuiviin tiloihin sopiva hyvä peruslaminaatti (Duralam laminaatti n.d.). Asuntoihin on valittu laminaateista kolme eri väri vaihtoehtoa. Värit ovat Duralam -mallistosta Tammi Baltique, Tammi Ambient ja Tammi Sevilla. (Tilaseloste ja sisävärit 2018.) Väreinä Tammi Baltique on vaihtoehtoista vaalein harmaanvalkoisella värityksellään. Tammi Ambient on eniten puunvärinen ja Tammi Sevilla taas rusehtavanharmaalla sävyllään vaihtoehtoista tummin. Myös Vantaan Välkkeessä asuntojen lattiamateriaaliksi on valittu hyvin kulutusta kestävä laminaatti (Rakennustapaselostus 2018).



Kuvio 2. Lattian väri vaihtoehdot. (Upofloor-laminaattilattiat 2017.)

Kylpyhuoneisiin Asunto Oy Tuomikartanossa on valittu keraamiset laatat, jotka ovat materiaaliltaan kestävä ja helppohoitoiset. Sen lisäksi, että keraaminen laatta on helppo pitää puhtaana eikä muutu ajan kuluessa, se on myös ympäristöystävällinen valinta, sillä sitä voidaan hyödyntää alkuperäisen käytön jälkeen esimerkiksi tietöiden pohjissa. Keraamiset laatat ovat myös paloturvallisia, joten ne ovat turvallinen valinta kerrostaloasuntoon. (Keraaminen laatta on monipuolinen pintamateriaali n.d.)

Laattapisteen valikoimasta Tuomikartanon pesuhuoneiden ja WC-tilojen lattialaatoiksi on ehdotettu Tudor -malliston 10x10 -kokoisia laattoja väreissä Anthrachite ja Grey. Seinälaatoiksi on valittu valkoinen kiiltävä laatta koossa 250x240. (Tilaseloste ja sisävärit 2018.) Asunto Oy Vantaan Välkkeessä kylpyhuoneiden ja saunojen lattiat ovat myös laatoitettuja. Saunojen seinät kylpyhuoneiden laatoitetuista seinistä poiketen on paneloitu. (Rakennustapaseloste 2018.)



Kuvio 3. Värivaihtoehdot kylpyhuoneissa. (Laattapiste LPC Valkoinen ja LPC Tudor n.d.)

3 Asumistyytyväisyys

3.1 Asumistyytyväisyys tutkimuskohteena

Asumistyytyväisyyteen on monenlaisia eri lähestymistapoja aihetta tutkineen tutkijan taustan mukaan. Riippumatta useista eri tutkimusnäkökulmista tutkimusten tietoperustat ovat olleet huomattavan samanlaisia. Empiiristen tutkimusten pohjalta voidaan nimetä useita asumisviihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä, kuten tulot, asunnon hallintamuoto, elämäntilanne, asunnon koko ja asumisen laatu. (Lu 1999, 274-287.) Lisäksi Lun (1999, 274-287) mukaan Rohe ja Basolo (1997) toteavat, että asunnon omistajat ovat yleisesti ottaen tyytyväisempiä koteihinsa sekä asuinalueisiinsa kuin vuokralla asuvat.

Lu (1999, 274-287) kertoo, että asumistyytyväisyyttä koskevissa tutkimuksissa yhteneväisyyksien lisäksi on havaittavissa myös merkittäviä eroja. Toisessa tutkimuksessa joillakin muuttujilla saattaa olla asumistyytyväisyyteen merkittävä vaikutus, kun taas toisessa tutkimuksessa samalla muuttujalla ei ole huomattavaa vaikutusta tai sen merkitys on täysin päinvastainen. Esimerkiksi Kasardan ja Janowitzin (1974) sekä Maransin ja Rodgersin (1975) tutkimuksissa asumisen kestolla oli osoitettu olevan positiivinen vaikutus asuinaluetyytyväisyyteen, toisin kuin Onibukun (1976) tutkimuksessa pidemmät asumisajat samalla asuinalueella yhdistettiin alhaisempaan asumistyytyväisyyteen. Joka tapauksessa asuinaluetyytyväisyyden ja asumisviihtyvyyden nähdään vaikuttavan positiivisesti toisiinsa. Parkes, Kearns ja Atkinson (2002) sanovat, että asumistyytyväisyys ja alueen yleisvaikutelma ovat kaksi eniten asuinaluetyytyväisyyteen vaikuttavaa tekijää. Asuinalue- ja asumistyytyväisyyden yhteys ei kuitenkaan ole aivan suoraan verrannollinen, sillä tulokset kertovat, että asuinalueen yksittäiset epäsuotuisat tekijät eivät näytä vaikuttavan asumistyytyväisyyteen, vaikkakin asumistyytymättömyys voi vaikuttaa asuinaluetyytyväisyyteen. (Lu 1999, 274-287.)

Kortteisen, Tuomisen ja Vaattovaaran (2005) julkaisemassa artikkelissa tarkastellaan kokemuksia asuinympäristöstä, siihen kohdistuvia odotuksia ja toiveita, asumismielitymyksiä sekä muuttohalukkuutta kaupunkilaisasukkaiden näkökulmasta. Tarkastelun pohjana on pääkaupunkiseudulla toteutettu kyselytutkimus, jossa oli selvitetty kyselyyn vastanneiden ihmisten asumista ja siihen liittyvää hyvinvointia. Kyselyn pohjalta oli huomattu, että asukkaat ovat keskimäärin tyytyväisiä omaan asuntoonsa sekä omaan asuinalueeseensa. Jopa 90 % vastanneista oli antanut vähintään tyydyttävän arvosanan omalle asuinalueelleen asteikolla 4 - 10. Huolimatta siitä, että omaan asuntoon sekä asuinalueeseen ollaan keskimäärin tyytyväisiä, suurimmat tyytymättömyyttä nostavat seikat liittyvät kuitenkin nimenomaan asukkaiden omaan asuntoon liittyviin yksityiskohtiin. Asiat, joista artikkelin mukaan ollaan tyytymättömiä ovat oman asunnon koko, varustetaso sekä asumiskustannukset. (Kortteinen, Tuominen & Vaattovaara 2005.)

3.2 Viihtyvyys

Asumisviihtyvyyttä on määritelty vain hieman, eikä sille ole vielä muodostunut vakiintunutta suomenkielistä määritelmää. Englanniksi asumisviihtyvyydestä tai asuintyytyväisyydestä voidaan puhua useilla eri käsitteillä, mikä tekee terminologian hyödyntämisestä haastavaa. Englannin kielessä on käytetty ainakin seuraavia termejä saman aihepiirin tieteellisissä julkaisuissa: "living satisfaction", "housing satisfaction" ja "residential satisfaction". Lisäksi "neighbourhood satisfaction" on toistuvasti käytetty termi asuinalueviihtyvyyttä käsittelevissä artikkeleissa. Satisfaction -sanon rinnalla voidaan tyytyväisyydestä puhua myös käyttäen sanaa "comfort".

Arkkitehti ja tekniikan lisensiaatti Risto Suikkari (2008) määrittelee eron hyvinvoinnin, viihtyisyyden ja viihtyvyyden välille. Määritelmän mukaan hyvinvointi on laaja kansallisesti vaikuttava ilmiö, viihtyisyys on ympäristön koettavissa oleva ominaisuus ja viihtyvyys asukkaiden kokemus omasta ympäristöstään (Suikkari 2008). Kielitoimiston määritelmän mukaan viihtyisyys tarkoittaa ympäristön miellyttävyyttä ja viihtyvyys on määritelty tarkoittaen sitä, että joku viihtyy (Kotimaisten kielten keskus ja Kielikone Oy 2018). Edellä mainittujen viihtyvyyden ja viihtyisyyden määritelmien avulla asumisviihtyvyys voidaan muotoilla tarkoittamaan viihtymistä asumassaan asuinympäristössään. Asumisviihtyvyyttä voidaan tarkentaa viittaamaan vain asunnon sisätiloihin liittyvään viihtyvyyteen, sillä asunnon ulkopuolista tarkoitettavaa viihtyvyyttä voidaan käsitellä asuinalueviihtyvyyden -termillä.

3.3 Asumistyytyväisyys terveyden näkökulmasta

Asumistyytyväisyyttä voidaan tarkastella asumisterveyden kannalta. Valviran julkaiseman artikkelin mukaan asumisterveydellä tarkoitetaan asuntojen, koulujen, oppilaitosten, vanhainkotien sekä muiden vastaavien julkisten tilojen terveydellisiä olosuhteita (Asumisterveys 2016).

Asuntojen sekä muiden oleskelutilojen terveydellisiin olosuhteisiin vaikuttavat fyysiset olot sekä kemialliset epäpuhtaudet. Fyysikaalisiin oloihin lukeutuvat sisälämpötila ja -kosteus, melu, ilmanvaihto, säteily ja oleskelutilan valaistus. Kemiallisilla epäpuhtauksilla tarkoitetaan hiukkasmaisia tai kaasumaisia aineita, joita

voi poistua rakennus- ja sisustusmateriaaleista, rakenteiden kosteusvaurioista ihmisen toiminnasta tai asunnon ulkopuolelta tapahtuvasta toiminnasta. Sekä fyysiset että kemialliset tekijät voivat vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja siten asumistyytyväisyyteen ja -viihtyvyyteen. Esimerkiksi asunnon viilleys tai hajuhaitat voivat aiheuttaa asukkaalle terveyshaittoja, mutta myös alentaa asumisviihtyvyyttä ja -tyytyväisyyttä. (Asumisterveysohje: Asuntojen ja muiden oleskelutilojen fyysiset, kemialliset ja mikrobiologiset tekijät 2003, 9, 56.)

Asumisterveys Suomessa

Sisäilmaongelmat puhuttavat suomalaisia ja aiheesta käydään yleistä keskustelua tasaisin väliajoin. Huonolle sisäilmalle voi olla monia selityksiä ja samoin sen seuraukset ovat moninaisia. Suurimpana vaikuttajana rakennuksien sisäilmaan on toimiva ilmanvaihto. Ilmanvaihdon lisäksi sisäilmaan vaikuttavia tekijöitä ovat rakennustapa ja rakennuksessa käytetyt materiaalit, rakennuksen fyysinen sijainti, sääolot sekä rakennuksen käyttö, esimerkiksi asuntona. Rakennuksen suunnittelulla on suuri vaikutus terveen sisäilman luomiseen, sillä hyvällä suunnittelutyöllä voidaan ehkäistä monia sisäilmaan vaikuttavien haittatekijöiden syntymistä. (Sisäilman tekijät 2008.)

Koska huonon sisäilman syntymiseen on useita eri syitä, myös niistä koituvat haitat ovat erilaisia. Huono sisäilma on yksi sairastuvuudelle ja oireilulle altistava tekijä. Siihen, syntykö terveyshaittaa yksittäiselle ihmiselle, vaikuttaa ihmisen terveydentila ja ikä sekä kesto ja laatu, joka huonon sisäilman altistumiselle on ollut. Terveeseen ihmiseen sisäilman lyhytaikainen huononeminen vaikuttaa vain harvoin, mutta terveyshaittoja, joita voi syntyä, ovat esimerkiksi toistuvat poskiontelon- ja keuhkoputkentulehdukset, allergiat, ärsytysoireet, hengitystie- ja sydänsairaudet sekä keuhkosityöpä. (Sisäilman vaikutukset 2008.) Suomessa kahdesta tuhannesta vuosittain todetusta keuhkosityövästä noin 300 liittyy sisäilmassa esiintyvän radonin altistumiseen. Tämä tekee radonista toiseksi eniten keuhkosityöpää aiheuttajan heti tupakoinnin jälkeen. (Radon aiheuttaa keuhkosityöpää 2018.) Radonin altistumiselle suurin syy on sen runsas esiintyminen Suomen maaperässä, sillä radonpitoisuus on keskimääräistä suurempi Suomessa kuin maailmanlaajuisesti. Muita altistumisen syitä on rakennustekniikka ja ilmasto. (Radon Suomessa n.d.)

Asumisterveys maailmanlaajuisesti

Asumisen ja terveyden välillä nähdään yhteys myös maailmanlaajuisesti. Maailman terveysjärjestön mukaan todisteita asumisen ja terveyden välisistä vaikutuksista voidaan käyttää suuntaviivoina rakennus-, kunnostus- sekä huoltotöissä terveysongelmien ehkäisemiseksi (Housing and Health n.d. a).

Vaillinaiset asumisolot voivat aiheuttaa tai myötävaikuttaa monien ennaltaehkäistävien sairauksien ja vammojen syntyyn. Asuntojen huono suunnittelu- ja rakennustyö on suurin kotona syntyvien vammojen aiheuttaja ja joissain Euroopan maissa jopa auto-onnettomuuksia yleisempi syy kuolemille. Kunnollisten rakennusmateriaalien käyttö ja rakennusten kunnostaminen voi ehkäistä sairastumisilta ja allergioilta vähentämällä sisäilmaongelmia ja homeen syntyä. (Housing and Health n.d. b)

Useimmissa maissa ympäristöongelmat aiheuttavat terveysriskejä niin hyvä- kuin pienituloisillekin asukkaille. Terveysvaikutuksilla on kuitenkin suurin vaikutus alhaisemman tulotason asukkaisiin, joilla on puutteellisin kyky käsitellä ongelmia. Esimerkiksi kehitysmaissa katosmaiset asunnot eivät suojaa lämpötilojen vaihtelulta, eristä melua, pölyä tai sadetta, eikä suojaa hyönteisiltä tai jyrksijöiltä, josta johtuen kehitysmaissa asunnon kunnolla on suuri vaikutus ihmisen terveyteen. (Goldstein, Novick & Schaefer 1990.)

4 Asuminen

4.1 Vuokra-asuminen ja muut asumismuodot

Suomessa yleisintä on asua omistusasunnossa ja toiseksi yleisin asumismuoto on vuokra-asuminen. Asuminen on mahdollista myös asumisoikeus- tai osaomistusasunnossa. (Eri asumismuodot n.d.)

Vuokra-asuntoja on Suomessa noin kolmannes kaikista asunnoista (Vuokra-asuminen yleistyy – pienet asunnot useimmiten vuokralla 2018). Vuokralla asumista pidetään usein helppona asumismuotona, sillä asunnon omistamiseen, ylläpitoon sekä

huoltoon liittyvistä toimenpiteistä vastaa asunnon omistaja. Vuokralainen maksaa asunnon omistajalle kuukausittain vuokraa vastineeksi asunnon käytöstä ja lisäksi usein veden ja sähkön maksu kuuluu vuokralaiselle. (Eri asumismuodot n.d.)

Vuokralla asuminen ei sido asujaansa tietylle paikkakunnalle, sillä vuokrasopimuksissa noudatetaan yleensä yhden kuukauden irtisanomisaikaa ja näin ollen asuntoa tai jopa paikkakuntaa pääsee vaihtamaan nopeallakin aikataululla (Jyrälä 2017). Suomessa asuinhuoneiston vuokrausta sääntelee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, josta käytetään myös lyhennettä AHVL. Lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa eli huoneisto vuokrataan toiselle asuinkäyttöön (Asuinhuone vuokralaki 481/1995 1 §).

Suomessa suosituin asumismuoto on omistusasunto. Tilastokeskuksen mukaan 56,8 prosenttia Suomen asunnoista oli omistusasuntoja vuonna 2017 (Asuminen 2018). Omistusasumisen suosion syynä nähdään yleensä se, että omistusasunnossa asuntoa maksetaan lainan lyhennyksenä itselle, eikä kenellekään muulle. Lisäksi asunnon omistamista on Suomessa perinteisesti pidetty sosiaalisen aseman sekä hyvän toimeentulon mittarina, jotka saattavat osaltaan luoda paineita tai halua omistusasunnon hankinnalle. (Roininen 2018.) Mikäli omistusasunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä, asunnon omistaja maksaa vastiketta, jolla katetaan taloyhtiön menot (Eri asumismuodot n.d.).

Omistus- ja vuokra-asumisen välimuotona on asumisoikeusasunto, jossa asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välille tehdään sopimus asumisoikeudesta. Asumisoikeuden saaja maksaa omistajalle asumisoikeusmaksun, joka on yleensä noin 15 % asunnon hankintahinnasta ja lisäksi hän maksaa kuukausittain käyttövastiketta. Mikäli asumisoikeutettu haluaa luopua asunnosta, hän saa asumisoikeusmaksun takaisin. Asumisoikeusasuntoa ei voi lunastaa itselleen. (Eri asumismuodot n.d.)

Osaomistusasunto on vasta 1980 -luvulla syntynyt asumismuoto.

Osaomistusasunnossa asukas lunastaa asunnosta ensin tietyn osuuden, joka yleensä on noin 10-15 % asunnon hankintahinnasta. Asukkaan ja omistajan välille tehdään määräaikainen vuokrasopimus, jonka ajalta asukas maksaa vuokraa.

Määräaikaisuuden aika on viiden ja kahdentoista vuoden välillä. Määräaikaisuuden

päätyttyä asukkaalla on mahdollisuus lunastaa asunto itselleen maksamalla asunnon omistajalle asunnon alkuperäisen hankinta-arvon ja jo maksetun osuuden erotukseksi jäävän summan. Lunastuksen jälkeen asukas on asunnon omistaja normaalin asunto-osakeyhtiöasunnon omistajan tapaan. Mikäli asukas ei halua lunastaa asuntoa itselleen, tulee hänen ilmoittaa siitä asunnon enemmistöosuuden omistajalle vähintään kolme kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä. Tällöin enemmistöosuuden omistaja on velvollinen joko itse ostamaan vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden tai vaihtoehtoisesti hän voi etsiä omistusosuudelle uuden ostajan. (Eri asumismuodot n.d.)

4.2 Uudiskohde

Vuokra-asuntoilmoituksissa voi ilmoituksien yhteydessä olla maininta ”uudiskohde”. Uudiskohteeksi määritellään asunto, joka uudisrakentamisen tai siihen verrattavissa olevan korjausrakentamisen jälkeen myydään käyttöön otettavaksi ensimmäistä kertaa (Asuntokauppalaki 843/1995 4 luku 1 §). Myytävän asunnon tapaan, myös vuokrattavasta asunnosta puhutaan uudiskohteena, mikäli sitä vuokrataan otettavaksi käyttöön ensimmäisen kerran.

Uudiskohteiden rakentaminen muuttaa vuosittain Suomen asuntokantaa. Uudisrakentamisen lisäksi asuntokantaa muuttaa vanhojen talojen purkaminen. Eniten asuinkerrostaloja Suomessa on rakennettu 1960 ja 1980 -lukujen välillä, jolloin parhaimmillaan asuntoja rakennettiin lähes 600 000 yhden vuosikymmenyksen aikana. (Lahtinen 2017.)

Uudiskohteessa on monia etuja. Etenkin asunnon omistajan kannalta on eduksi, että asunto on remonttivapaa moneksi tulevaksi vuodeksi. Etu, josta myös vuokralaiset pääsevät uudiskohteessa nauttimaan on luonnollisesti se, että asunnossa ei ole asunut vielä kukaan muu. Pinnat ovat uudiskohteessa uudet ja käyttämättömät, eikä muuttaessa vuokralaisen tarvitse huolehtia edellisen vuokralaisen jättämistä jäljistä tai epäsiisteydestä. (Uudiskohteen ostaminen 2018.)

4.3 Asunnon rakentamiseen ja sisätilojen suunnitteluun liittyviä ohjeistuksia

Suomessa rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki. Lain tavoitteena on alueiden käytön ja rakentamisen järjestelemisen kautta luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Lisäksi lain tavoitteena on, että jokaisella on osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun ja että suunnittelu, vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävissä olevissa asioissa ovat hyväksyttävästi toteutettu. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1 §.) Lain lisäksi hyvää rakennustapaa edistää Suomessa Rakennustieto Oy, jonka tuottamat RT-ohjekortit perustuvat aina julkaisuajankohdan lainsäädäntöön ja rakentamismääräyksien vaatimuksiin ja ohjeisiin (RT 93-10923 2008).

Rakennustiedon laatimassa asuntosuunnittelun RT-kortissa kerrotaan, että asuntojen suunnitteluvaiheessa tulevien asukkaiden tarpeet ja toiveet otetaan enenevässä määrin huomioon. Vuokra-asuntoja rakentaessa, asunnot suunnitellaan tuntemattomalle käyttäjälle, jolloin asunnon yleispätevyys on tärkeässä roolissa. Asunnon hyvällä suunnittelulla, sekä huolellisilla materiaalivalinnoilla voidaan vaikuttaa asumisterveyteen, hyvään sisäilmaan sekä asunnon käyttöturvallisuuteen. (RT 93-10923 2008.) Materiaalivalinnoilla pystytään vaikuttamaan myös tilojen visuaalisuuteen. Visuaalisuuteen vaikuttavat lisäksi värit ja valaistus, joihin on annettu perusohjeita, joita voidaan noudattaa asuntosuunnittelussa yksilöllisistä mieltymyksistä huolimatta. Ohjeissa suositellaan muun muassa makuutilojen sävyttämistä rauhallisilla ja neutraaleilla väreillä, jotta kirkkaat värit eivät aktivoi nukahtajaa. Lisäksi suositellaan, että värikkäiksi maalataan pieniä pintoja suurien pintojen sijasta. Rauhallisen yleisilmeen luomiseksi tilalla tulisi olla yksi miellyttävä taustaväri, jolloin yhden seinän voimakkaampi väritys ei vielä riko kokonaisuutta. Valaistuksen ohjeistuksissa kiinnitetään huomiota päivittäisten askareiden hoitamiseen ja että kokonaisvalomäärä on niihin riittävä. Yleisvalaistus suositellaan luomaan epäsuorasti katon kautta, jotta valo ei häikäise asujaa. Valaistustason muunneltavuus, valojen säätömahdollisuus sekä luonnonvalon hallinta pyritään

ottamaan huomioon jo suunnitteluvaiheessa asumisviihtyvyyden parantamiseksi. (SIT 91-610018 2005.)

5 Tutkimustulokset

Tässä luvussa esitetään kyselystä sekä haastattelusta saatujen vastauksien perusteella opinnäytetyön tutkimustulokset. Kyselytutkimus suoritettiin marraskuun 2018 aikana ja kyselyn vastausaika oli viikko. Uudistuneen EU:n yleisen tietosuojasetuksen vuoksi, asuinhuoneistoihin jaettiin paperinen lomake, jossa olevan QR-koodin tai URL-osoitteen kautta kyselyyn pääsi vastaamaan internetissä. Kyselyyn vastasi 11 asukasta, mikä on noin 8 prosenttia siitä, jos jokaisesta asunnosta mihin lomake jaettiin, yksi asukas olisi vastannut kyselyyn. Sähköpostihaastattelu vuokraajille toteutettiin kyselytutkimuksen jälkeen helmikuun 2019 aikana.

5.1 Asukaskysely

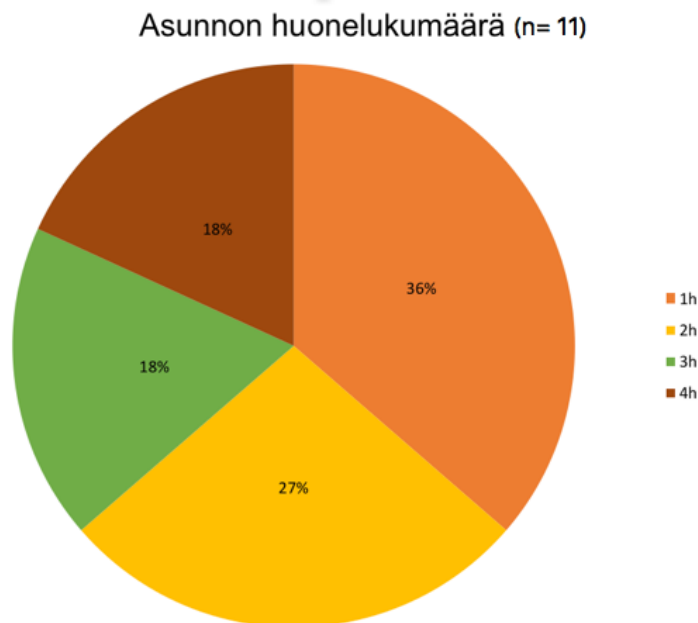
Asukkaille jätettyyn kyselyyn vastasi 11 asukasta Espoon Tuomikartanosta ja Vantaan Vällkeestä. Kyselyyn vastaajista (n= 11) jokainen vastasi kyselyn jokaiseen kysymykseen. Kvantitatiivisen kyselyn alussa oli helppoja, asukkaiden taustaa kartoittavia kysymyksiä. Taustatietoja koskevien kysymyksien tarkoituksena oli saada kokonaiskuva taloyhtiössä asuvista vuokralaisista kartoittamalla vastaajan ikä, sukupuoli, talouden ja asunnon koko sekä asumisen kesto kyseisessä asunnossa. Lisäksi vastaajia pyydettiin valitsemaan oma taloyhtiönsä, jotta vastauksia voidaan verrata taloyhtiöiden välillä.

Kysely tavoitti parhaiten nuoret naisasukkaat. 45,5 prosenttia vastaajista oli 18 – 25 -vuotiaita, kuten myös 26 – 35 -vuotiaita vastaajia oli saman verran. 9,1 prosenttia vastaajista oli 56 – 65 -vuotiaita ja muiden ikäluokkien vastauksia ei saatu tähän kyselyyn. Asukaskyselyyn vastanneista 90,9 prosenttia oli naisia, joka tarkoittaa, että vain yksi vastanneista oli mies.

län ja sukupuolen jälkeen kyselyssä selvitettiin asumisen kestoa kyseisessä asunnossa. Suurin osa vastanneista (45,5 %) oli asunut kyselyyn vastaamishetkellä asunnossaan 2 kuukautta tai kauemmin. Kukaan vastaajista ei ollut asunut asunnossa

neljää kuukautta tai kauemmin, vaan kaikkien asumisenkestot lukeutuivat vielä vain muutamiin kuukausiin: alle 1 kuukautta oli asunut 9,1 %, 1 kuukautta tai kauemmin 27,3 %, 2 kuukautta tai kauemmin 45,4 % ja 3 kuukautta tai kauemmin 18,2 prosenttia.

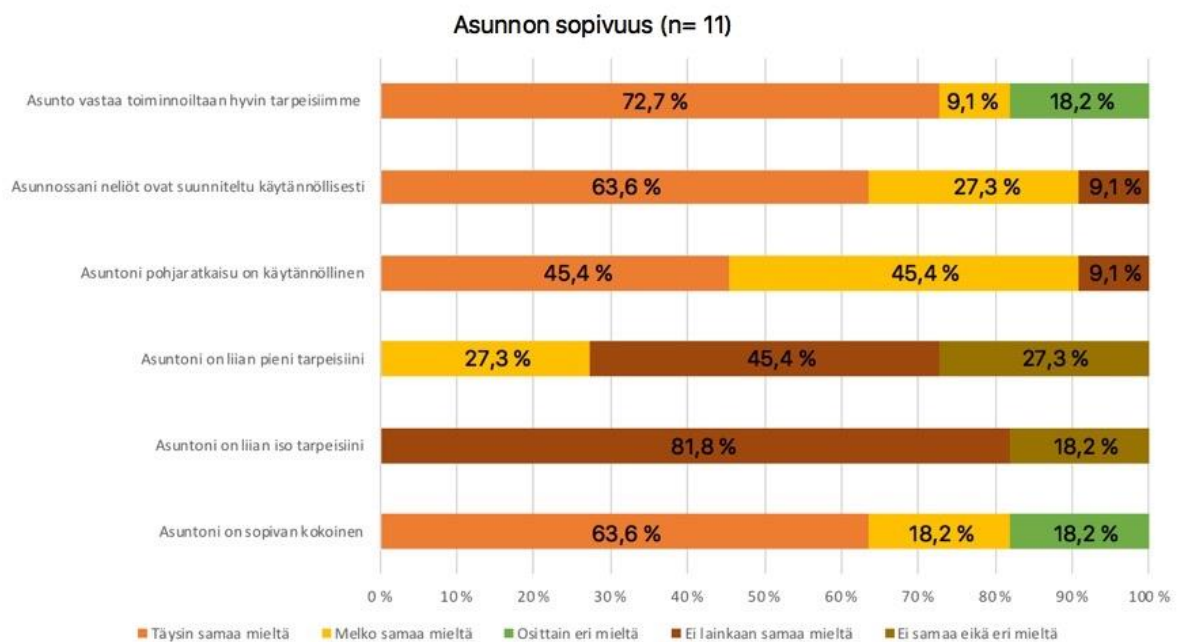
Seuraavaksi kyselyssä selvitettiin vastaajien asunnon kokoa huoneluku- ja neliömäärällä sekä asunnossa asuvien henkilöiden lukumäärää. Vastaajista suurin osa (36,4 %) asuu yksiossa ja huoneiston koko on 21 – 30 neliometriä. Seuraavaksi eniten (27,3 %) asutaan kaksioissa, joiden pinta-ala on 41 – 50 m². Vastaajista kolmiossa asuu 18,2 prosenttia ja saman verran asuu myös neliössä. Pinta-aloiltaan nämä ovat 51 – 60 (kolmio) ja 71 neliötä tai enemmän (neliö). Useimmat vastaajista (63,6 %) asuvat asunnossaan yksin, 18,2 prosenttia asui asunnossa kaksin ja 9,1 prosenttia eli yksi vastaajista asui asunnossaan yhden täysi-ikäisen ja yhden alaikäisen kanssa.



Kuvio 4. Kyselyyn vastanneiden asukkaiden huoneistotyypit

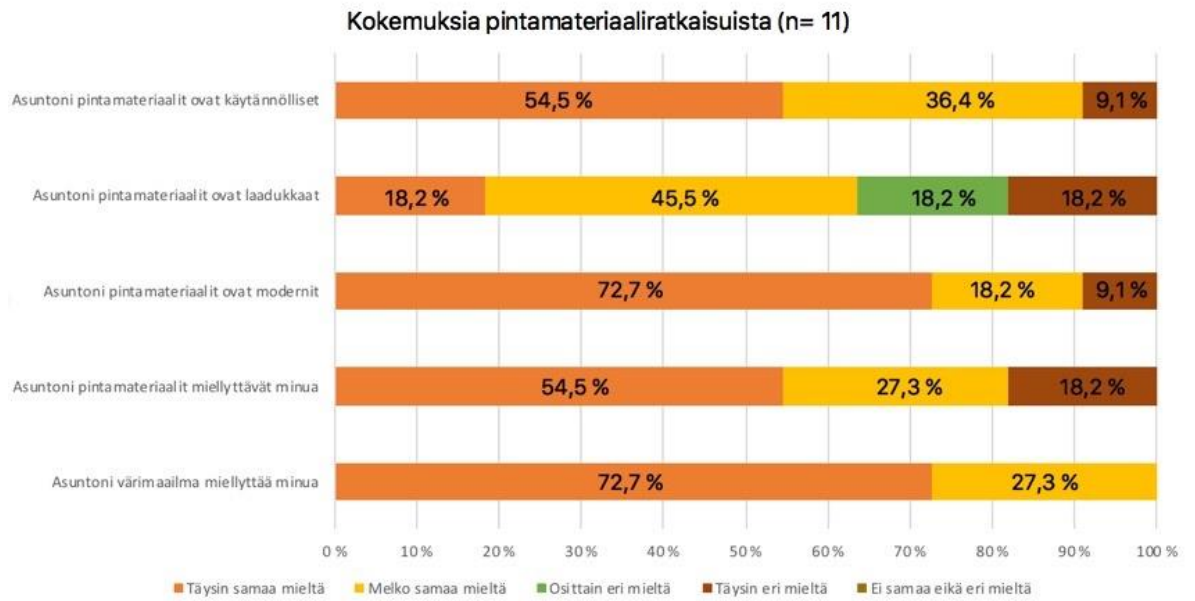
Taustaa kartoittavista kysymyksistä viimeisimmäksi vastaajia pyydettiin valitsemaan oma taloyhtiö, jossa asuu. Kyselyyn vastanneista 72,7 prosenttia oli As Oy Espoon Tuomikartanosta ja loput 27,3 prosenttia As Oy Vantaan Vällkkeestä.

Seuraavaksi kyselyssä edettiin asuntoon liittyviin kysymyksiin. Ensimmäisenä kartoitettiin asukkaan kokemuksia tilaratkaisuista ja niiden sopivuudesta asukkaan tarpeisiin. Tässä kohtaa vastaajaa pyydettiin valitsemaan väittämää parhaiten kuvaava vastaus, ja vastausvaihtoehdot olivat: täysin samaa mieltä, osittain samaa mieltä, osittain eri mieltä, ei lainkaan samaa mieltä ja ei samaa eikä eri mieltä. Asunto koettiin sopivaksi niin kooltaan (täysin samaa mieltä 63,6 %) kuin toiminnoiltaan (täysin samaa mieltä 72,7 %). Vastaajista 90,9 prosenttia oli vähintään osittain samaa mieltä siitä, että asunnon neliöt ovat suunniteltu käytännöllisesti ja että pohjaratkaisu on käytännöllinen.



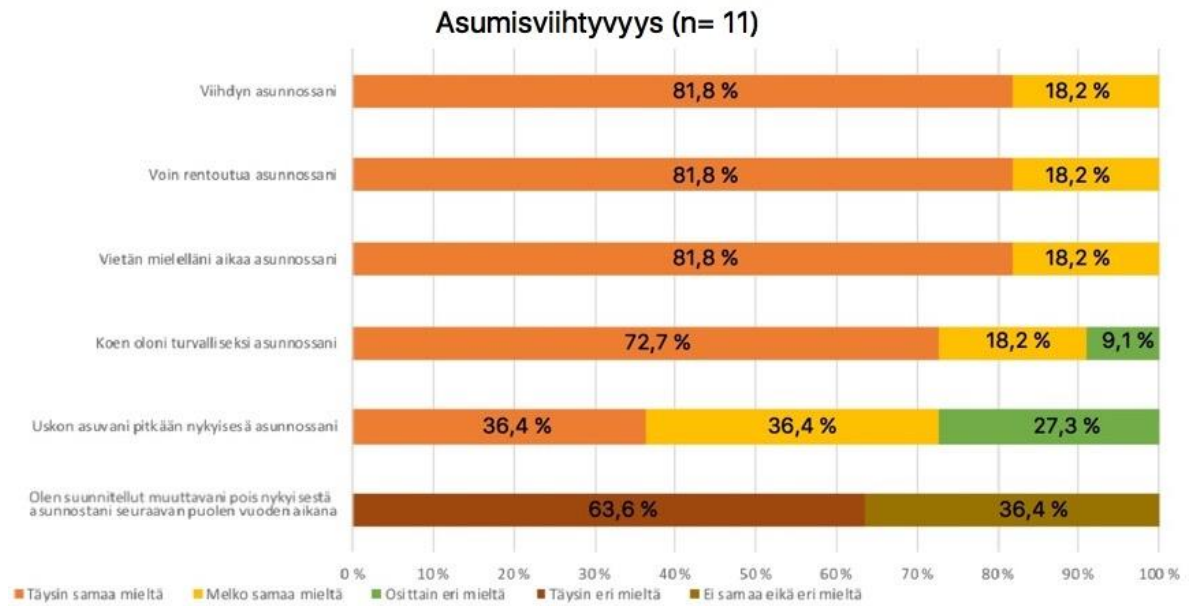
Kuvio 5. Asunnon sopivuus tilaratkaisuiltaan kyselyyn vastanneille

Kyselyssä seuraavana tiedusteltiin asukkaiden mielipiteitä asunnon pintamateriaaliratkaisuista. Asukkaat valitsivat väitettä parhaiten kuvaavan vastausvaihtoehdon. Yli puolet (54,5 %) piti pintamateriaaleja käytännöllisinä ja 72,7 prosenttia myös moderneina, mutta vastaajista vain 18,2 % oli täysin samaa mieltä siitä, että pintamateriaalit ovat laadukkaita. Asuntojen pintamateriaalit ja värimaailma kuitenkin koetaan miellyttäväksi, sillä 100 prosenttia vastaajista on vähintään osittain samaa mieltä siitä, että asunnon värimaailma miellyttää.



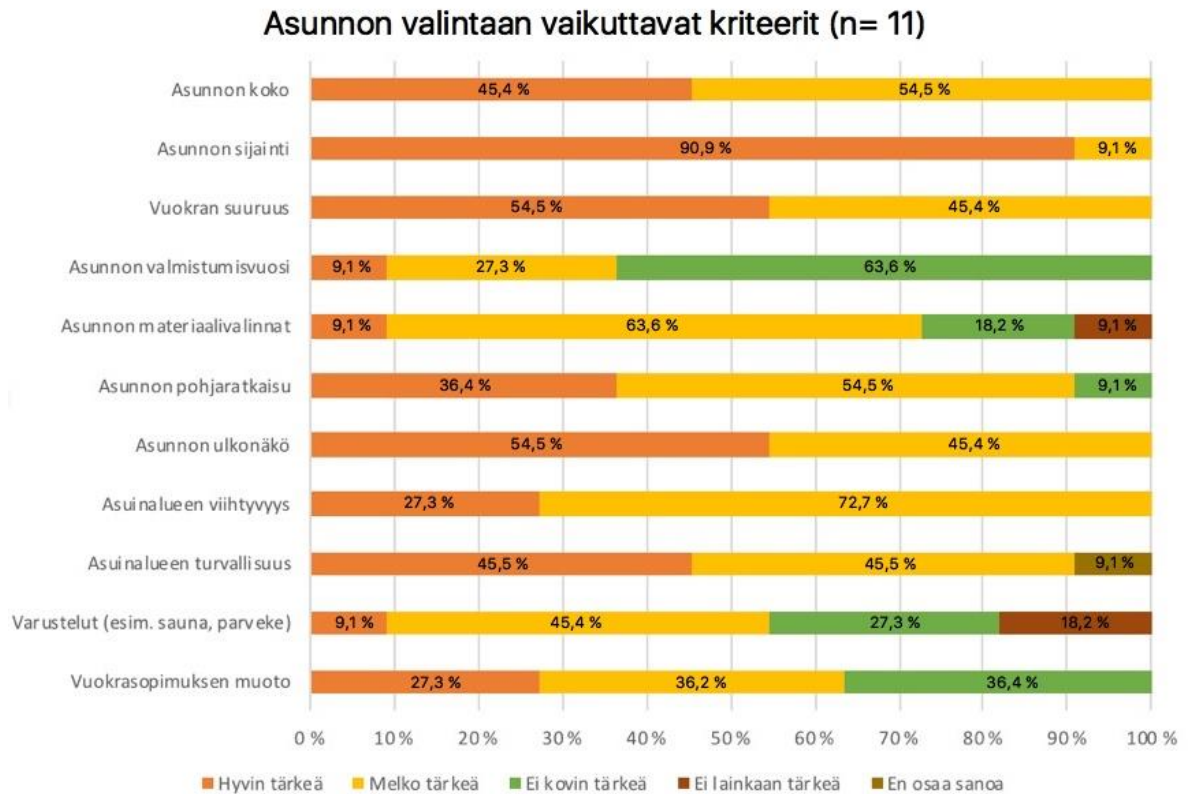
Kuvio 6. Vastaajien kokemuksia asuntonsa pintamateriaaliratkaisuista

Seuraavaksi asukaskyselyssä kartoitettiin asukkaiden asumisviihtyvyyttä. Vastaajista 81,8 prosenttia viettää mielellään aikaa asunnossaan ja viihtyy ja voi rentoutua siellä. Vaikka kaikki vastanneista olivat vähintään osittain samaa mieltä siitä, että viettää mielellään aikaa asunnossaan, kuitenkin 9,1 prosenttia oli osittain eri mieltä siitä, että asunto koetaan turvalliseksi. Loput kyselyyn vastanneista kuitenkin kokevat olonsa turvalliseksi, ja suurin osa myös uskoo asuvansa asunnossaan vielä pitkään (vähintään osittain samaa mieltä oli 72,8 %).



Kuvio 7. Asumisviihtyvyyttä

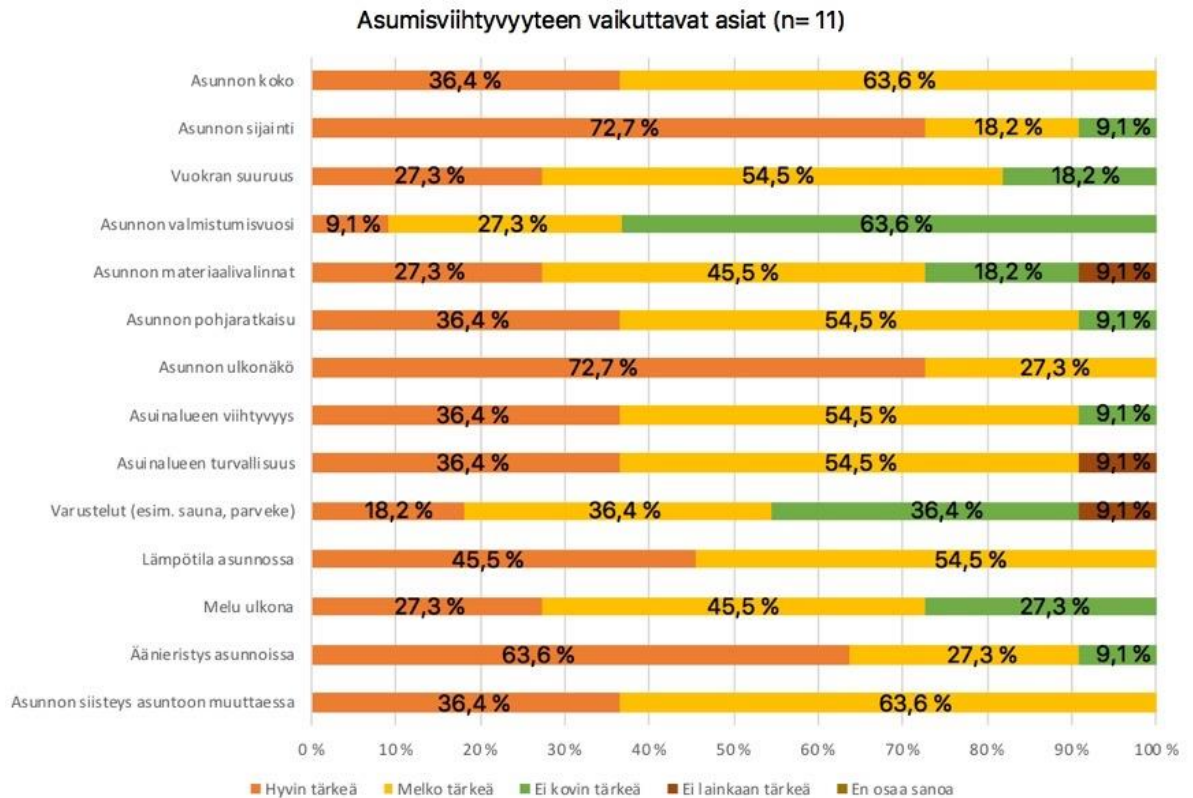
Asumisviihtyvyyteen liittyvien väittämien jälkeen vastaajia pyydettiin arvioimaan asunnon valintaan liittyvien seikkojen tärkeyttä. Vastausvaihtoehdot olivat: erittäin tärkeä, melko tärkeä, ei kovin tärkeä, ei lainkaan tärkeä ja en osaa sanoa. Arvioitavat seikat olivat asunnon koko, asunnon sijainti, vuokran suuruus, asunnon valmistumisvuosi, asunnon materiaalivalinnat, pohjaratkaisu, asunnon ulkonäkö, asuinalueen viihtyvyys, asuinalueen turvallisuus, varustelut asunnossa sekä vuokrasopimuksen muoto. Lisäksi vastaajilla oli mahdollisuus kirjoittaa jokin muu vastausvaihtoehto ja arvioida sen tärkeys. Erittäin tärkeäksi koettiin asunnon sijainti, sillä 90,9 prosenttia arvioi sen erittäin tärkeäksi ja loput 9,1 prosenttia melko tärkeäksi. Vaihtoehdoista vähiten merkitseväksi osoittautui asunnon valmistumisvuosi, kun 63,6 prosenttia ei pitänyt sitä kovin tärkeänä. Avoimissa vastauksissa erittäin tärkeänä pidettiin julkisia liikenneyhteyksiä.



Kuvio 8. Asunnon valintaan vaikuttavat kriteerit

Seuraavaksi vastaajat arvioivat asumisviihtyvyteensä vaikuttavia tekijöitä.

Arvioitavat seikat olivat samat kuin edellisessä kysymyksessä, mutta lisäksi tässä kohdassa arviotiin asunnon lämpötilan, ulkoa tulevan melun, asunnon äänieristyksen ja asunnon siisteyden asuntoon muuttaessa vaikutusta. Tässä kohdassa ei arvioidu vuokrasopimuksen muodon vaikutusta asumisviihtyvyyteen. Eniten asumisviihtyvyyteen koettiin vaikuttavan asunnon ulkonäkö. Erittäin tärkeänä asunnon ulkonäkötä piti 72,7 prosenttia ja 27,3 prosenttia melko tärkeänä. Lisäksi tärkeänä pidettiin asunnon sijaintia ja äänieristystä. Samoin kuin edellisessä kysymyksessä, vähiten painoarvoa asumisviihtyvyyttä arvioidessa on asunnon valmistumisvuodella. Vain 9,1 prosenttia piti asunnon valmistumisvuotta erittäin tärkeänä, kun 63,6 prosenttia oli sitä mieltä, että se ei ole kovinkaan tärkeä. Avoimissa vastauksissa mainittiin muiksi asumisviihtyvyyteen vaikuttaviksi tekijöiksi naapurit, omat sisustusratkaisut, hissi, yleisten tilojen käytännöllisyys, kasvillisuus talon pihalla sekä julkisen liikenteen hinnat.



Kuvio 9. Asumisviihtyvyyteen vaikuttavat asiat

Lopuksi kyselyssä oli kaksi avointa kysymystä, joista ensimmäisessä vastaaja pyydettiin kertomaan minkä he kokevat erityisen onnistuneeksi tai epäonnistuneeksi asuntonsa sisätiloja ajatellen. Toisessa avoimessa kysymyksessä vastaajat saivat kertoa, jos heillä oli vielä jotain muita ajatuksia asuntonsa tilaratkaisuista tai pintamateriaalivalinnoista. Ensimmäisen avoimen kysymyksen vastauksissa nousi esille kylpyhuoneen onnistuneisuus, sen hyvä koko ja kauniit pintamateriaalivalinnat. Keittiöön sen sijaan toivottiin enemmän tilaa ja toimintoihin sopivampia pintamateriaaleja. Toisen avoimen kysymyksen vastauksissa asuntoa kuvattiin kaikin puolin viihtyisäksi ja pohjaratkaisua hyväksi. Asunnon valkoisia kiiltäviä kaappeja keuhuttiin, mutta vastauksissa myös toivottiin väriä vaaleaan asuntoon.



Kuvio 10. Sanapilvet kehitettävistä ja onnistuneista asioista

5.2 Taloyhtiökohtaiset erot tuloksissa

Vastaajat jakoutuivat kyselyssä siten, että yhdestätoista vastaajasta kolme asuu Asunto Oy Vantaan Välkkeessä ja loput kahdeksan Espoon Tuomikartanossa. Vantaan Välkkeen kyselyyn vastanneista asukkaista kaikki olivat asuneet asunnossa vähintään kaksi kuukautta tai jopa kolme kuukautta. Espoon Tuomikartanon asukkaat olivat asuneet asunnossa alle yhdestä kuukaudesta noin kahteen kuukauteen. Kaikki Vantaan Välkkeen asukkaista asuivat kaksiossa, kun taas Tuomikartanon vastaajista puolet asuivat yksiössä ja loput tasaisesti jakautuen kolmiossa tai neliossa, muttei kukaan kaksiossa.

Kyselyn ensimmäisessä varsinaisessa asuntoon liittyvässä osiossa taloyhtiölliset erot olivat melko pieniä. Vantaan Välkkeen asukkaista 67 % ja Tuomikartanon asukkaista 63 % oli täysin samaa mieltä, että asunto on sopivan kokoinen. Vantaan välkkeen asukkaista noin 33 % oli väitteestä osittain eri mieltä, kun Espoon Tuomikartanon kyselyyn vastanneista asukkaista noin 25 % oli osittain samaa mieltä ja vain 13 % osittain eri mieltä. Eroavaisuuksia tässä osiossa oli asunnon pienuuden tarkastelussa omiin tarpeisiin nähden. ”Asuntoni on liian pieni tarpeisiini” -väitteessä Espoon Tuomikartanon kyselyyn vastanneista asukkaista 25 % oli osittain samaa mieltä, eli he kokivat asunnon olevan ainakin jossain määrin liian pieni tarpeisiinsa nähden. Heistä 63 prosenttia oli väitteestä osittain eri mieltä ja 13 prosenttia valitsi vaihtoehdon ”ei samaa eikä eri mieltä”. Samasta väitteestä Vantaan Välkkeen vastanneista asukkaista 33 % oli osittain samaa mieltä, mutta 67 % vastasi ei samaa eikä eri mieltä.

Lisäksi eroavaisuutta vastauksissa näkyi pohjaratkaisun käytännöllisyyden arvioimisessa. Vantaan Väkkeen vastauksista 100 % oli osittain samaa mieltä, että pohjaratkaisu on käytännöllinen. Myös Espoon Tuomikartanon vastauksissa pohjaratkaisua pidettiin pääosin käytännöllisenä sillä 63 % oli väitteestä täysin samaa mieltä ja 25 % osittain samaa mieltä, mutta 13 % oli väitteestä myös osittain eri mieltä. Pääosin vastaukset tässä osiossa kuitenkin piti yhtä linjaa taloyhtiöiden välillä, pieniä eroavaisuuksia lukuun ottamatta.

Seuraavaksi kyselyssä kysyttiin asukkaiden mielipidettä pintamateriaaleista. Kuten edellisessäkin osiossa, vastauksissa oltiin pääasiassa yhtä mieltä. Kyselyyn vastanneet olivat tyytyväisiä pintamateriaaliratkaisuihin, sillä kaikissa väittämässä suurin osa vastanneista oli vähintään osittain samaa mieltä väitteiden kanssa. Eniten mielipiteitä jakoi asunnon pintamateriaalien laadukkuus, jossa täysin samaa mieltä väitteen ”asuntoni pintamateriaalit ovat laadukkaat” kanssa oli Vantaan Väkkeen vastauksissa 33 ja Tuomikartanon vain 13 prosenttia. Tuomikartanon kyselyyn vastanneista asukkaista kuitenkin 63 % oli väitteestä osittain samaa mieltä, 13 % osittain eri mieltä ja 13 % täysin eri mieltä. Vantaan Väkkeen kyselyyn vastanneista asukkaista 33 % oli asiasta osittain eri mieltä ja loppu kolmasosa täysin eri mieltä. Eniten samaa mieltä oltiin asunnon värimaailman miellyttävyydestä. Vantaan Väkkeen vastaajat olivat kaikki valinneet olevansa täysin samaa mieltä väitteen kanssa. Tuomikartanon vastaajista täysin samaa mieltä siitä, että värimaailma on miellyttävä, oli noin 63 %, jolloin noin 38 prosenttia oli väitteestä osittain samaa mieltä.

Pintamateriaalien laadukkuus (n= 11)



Kuvio 11. Mielenpitojen jakautuminen pintamateriaalien laadukkuudesta

Asumisviihtyvyyttä tarkastelevassa osiossa tulokset taloyhtiöiden välillä olivat jälleen lähellä toisiaan. Suurin taloyhtiöiden välillä esiintynyt ero oli olon turvalliseksi kokemisessa omassa asunnossa. Vastaukset jakoutuivat niin, että Espoon Tuomikartanosta 75 % oli täysin samaa mieltä ja 25 % osittain samaa mieltä turvallisuudesta. Vantaan Välkkeessä noin 67 % koki olonsa turvalliseksi ja oli väitteestä täysin samaa mieltä, mutta 33 % oli väitteestä osittain eri meiltä. Lisäksi eroa löytyi kohdasta, jossa väitteenä oli ”uskon asuvani vielä pitkään nykyisessä asunnossani”. Vantaan Välkkeen vastauksissa noin 67 % oli osittain samaa mieltä ja noin 33 % osittain eri meiltä, kun Tuomikartanon vastauksista kävi ilmi, että 50 % oli väitteestä täysin samaa mieltä, 25 % osittain samaa mieltä ja 25 % osittain eri mieltä.

Sama teema jatkuu myös kyselyn kahdessa viimeisessä monivalintakysymyksessä, jossa pyydettiin arvioimaan asunnon valintaan ja asumisviihtyvyyteen vaikuttavien seikkojen tärkeyttä, eli vastauksien erot taloyhtiöiden välillä pysyvät edelleen pieninä. Asunnon sijainnin merkityksestä asuntoa valittaessa oltiin taloyhtiöiden kesken eniten samaa mieltä, kun Tuomikartanon vastanneista asukkaista 100 % ja Vantaan välkkeen vastanneista asukkaista noin 67 % piti sijaintia hyvin tärkeänä ja noin 33 % melko tärkeänä kriteerinä. Eniten mielenpitoja jakoi asunnon valintaan vaikuttavista kriteereistä asunnon pintamateriaalivalinnat. Vantaan Välkkeen vastauksissa noin 33 prosenttia vastanneista piti sitä melko tärkeänä ja saman verran

ei kovin tärkeänä tai ei lainkaan tärkeänä. Tuomikartanon vastauksissa pintamateriaalivalintoja hyvin tärkeänä piti 13 prosenttia, melko tärkeänä 75 prosenttia ja ei kovin tärkeänä 13 prosenttia. Asumisviihtyvyyteen vaikuttavista asioista eniten yhtä mieltä taloyhtiöiden välillä oltiin asunnon koon ja asunnon siisteyden vaikutuksesta. Kummassakin kohdassa noin 33 % Vantaan Välkkeen vastaajista piti asiaa hyvin tärkeänä ja noin 67 % melko tärkeänä. Tuomikartanon vastauksissa vastaavat luvut olivat noin 38 % ja 63 %. Asuntojen äänieristyksen vaikuttavuudesta asumisviihtyvyyteen oltiin eniten eri mieltä taloyhtiöiden välillä. Vantaan Välkkeen vastauksissa 100 prosenttia piti asiaa hyvin tärkeänä, mutta Tuomikartanon vastauksissa hyvin tärkeänä sitä piti noin 50 %, melko tärkeänä noin 38 % ja ei kovin tärkeänä noin 13 % vastaajista.

Avoimia vastauksia ei tullut niin paljon, että niissä olisi selkeitä yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia taloyhtiöiden välillä. Vantaan Välkkeen avoimissa vastauksissa asumisviihtyvyyteen vaikuttaviksi tekijöiksi mainittiin monivalintakysymyksien vaihtoehtojen lisäksi joukkoliikenteen hinnat sekä omat sisustusratkaisut. Tuomikartanon vastauksissa mainittiin yleisten tilojen käytännöllisyys, hissi, kasvillisuus taloyhtiön pihalla ja naapurit. Onnistuneena ratkaisuna Vantaan Välkkeessä pidettiin kylpyhuonetta, asunnon neutraaleja värejä, hyvää pohjaratkaisua ja asunnon valoisuutta. Epäonnistuneena asiana mainittiin sen sijaan keittiön pintamateriaalivalinnat. Tuomikartanossa onnistuneena pidettiin pohjaratkaisua, asunnon suuria ikkunoita sekä makuuhuoneessa olevaa komeroa ja säilytystilojen määrää. Epäonnistuneiksi mainittiin muun muassa aran värinen keittiöntaso, pieni astianpesukone sekä pyykkikoneen paikka.

5.3 Sähköpostihaastattelu vuokraustiimissä työskenteleville työntekijöille

Newsecin asuntovuokraustiimin työntekijöille suunnatussa sähköpostihaastattelussa kartoitettiin asumisviihtyvyyteen ja asunnon valintaan vaikuttavien seikkojen vaikutuksesta vuokrausprosessiin. Haastattelussa hyödynnettiin työn kvantitatiivisesta tutkimuksesta saatuja tuloksia ja haastattelun teemat rakennettiin niiden ympärille. Haastatteluun vastanneista neljä toimii vuokraajana ja yksi

tiiminvetäjänä. Kolmella haastateltavalla pääasiakkuutenaan on OP ja kahdella FIM. Yksi haastateltavista tekee molempaa asiakkuutta.

Uudiskohde vuokrauksessa

Haastattelussa aluksi selvitettiin uudiskohteen vuokraukseen liittyviä ominaisuuksia ja haasteita sekä sen eroja normaaliin vuokraukseen. Haastatteluun vastanneet toivat esille, että erityisesti uudiskohteen ja valmiina olevan kannan vuokrauksessa eroa on asunnon esittelyissä. Uudiskohteet vuokrataan usein ennen kohteen valmistumista, jolloin tulevat vuokralaiset tekevät vuokrauspäätöksen havainnekuvien ja materiaalitietojen perusteella ilman, että ovat päässeet näkemään omaa asuntoaan. Uudiskohteissa esittelyt ovat mahdollisia, mutta ne ovat usein malliasuntoesittelyitä, joissa välttämättä juuri omaa tai edes vastaavaa asuntoa ei ole mahdollista nähdä. Normaalisissa valmiin asunnon vuokrauksessa vuokrauspäätös usein perustuu asuntonäyttöön, jossa vuokralainen pääsee tutustumaan juuri omaan tulevaan asuntoonsa. Haastatteluissa tuli ilmi, että uudiskohteen vuokrauksessa alkuvalmisteluiden huolellisella tekemisellä on erityistä merkitystä vuokrausprosessin toimivuuteen. Hinnaston ja esittelytekstin huolellisella valmistelulla huolehditaan siitä, että asunnonhakija saa kaiken tarvitsemansa tiedon ja hänen on mahdollista tehdä vuokrauspäätös näiden tietojen pohjalta. Haastateltavat toivat ilmi myös mahdollisia muutoksia, joita vuokrausprosessi saattaa pitää sisällään ja tulee huomioida uudiskohteen vuokrauksessa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi vuokralaisen elämäntilanteen muutos, jolloin pitää huomioida sopimuksen peruutusehdot. Myös uudiskohteen valmistumisessa saattaa tapahtua muutoksia, kuten asunnon pintamateriaalien muutokset alkuperäisistä materiaaleista tai kohteen valmistumisen viivästyminen. Tällöin vuokralaisia tulee tiedottaa muutoksista ja mahdollisesti myös korvata muutoksista aiheutuvia haittoja.

Suurin ero on siinä, että asunto pitää saada vuokrattua ilman, että asukas pääsee katsomaan asuntoa, sillä yleensä vuokrauksen alkaessa taloa vasta rakennetaan. Sen lisäksi erona ovat vaikeudet vastata asiakkaiden joihinkin kysymyksiin. Esimerkiksi mikäli kyseessä on uusi rakennettava asuinalue, ei välttämättä voida vielä

sanoa milloin koko alue on valmis tai mitä kaikkea kohteen ympärille rakentuu.

Asunnon valintaan vaikuttavat kriteerit vuokrausprosessissa

Seuraavassa haastattelun teemassa haastateltavia pyydettiin kertomaan miten asunnon valintaan vaikuttavat kriteerit näkyvät vuokrausprosessissa. Kriteerit, joita haastattelussa käsiteltiin, nousivat esille aiemmin toteutetusta asukaskyselystä. Haastatteluun otettiin mukaan kolme eniten vaikuttavaa kriteeriä. Asunnon valintaan vaikuttavat kriteerit olivat sijainti, asunnon ulkonäkö ja vuokran suuruus.

Haastateltavat näkivät, että etenkin asunnon sijainti ja vuokran suuruuden merkitys näkyvät vuokrausprosessissa. Vaikka usein vuokralainen valitseekin asunnon sijainnin omien tarpeidensa mukaan, vuokrauksessa on nähtävissä tiettyjen asuinalueiden puoleensavetävyys. Sijainnista saatetaan kuitenkin olla valmiita joustamaan, jos taas muut asunnon ominaisuudet ovat kohdallaan. Usein saattaa myös olla, että asunnosta, etenkin jos kyse on uudiskohteesta, ei ole sisäkuvia, jolloin asunnosta kiinnostutaan nimenomaan sijainnin ja vuokran perusteella. Haastateltavat kokivat, että vähiten sijainnista, vuokran suuruudesta ja asunnon ulkonäöstä asunnon lopulliseen vuokrauspäätökseen kuitenkin vaikuttaa asunnon ulkonäkö.

Uudiskohteessa pintamateriaaleja enemmän asukkaat ihastuvat uutuuteen ja siihen, ettei tarvitse siivota edellisen vuokralaisen sotkuja. Harvoin ilmoittavat kieltäytymisen syyksi, että laminaatin väri ei miellytä tai jääkaappi on väärän merkinen.

Asumisviihtyvyyteen vaikuttavat seikat vuokrausprosessissa

Haastattelun viimeisessä teemaosiossa haastateltavia pyydettiin kertomaan miten asumisviihtyvyyteen vaikuttavat seikat näkyvät vuokrausprosessissa. Seikat, joita haastattelussa käsiteltiin, olivat kyselytutkimuksen tuloksien pohjalta kolme eniten

asumisviihtyvyyteen vaikuttavaa asiaa. Asumisviihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja olivat asunnon sijainti, ulkonäkö ja äänieristys.

Haastateltavat yhtyivät asukaskyselystä saatuihin tuloksiin ja kertoivat, että asunnon sijainnilla, ulkonäöllä ja äänieristyksellä on vaikutusta vuokrausprosessiin. Asunnon ulkonäköön vuokralaiset kiinnittävät huomiota jo vuokrauspäätöstä tehdessään, mutta vuokralaisten viihtyessä asunnossaan, vuokrasopimukset ovat pitkäkestoisempia. Tällöin irtisanomisen syyinä useimmiten on jokin muu, kuin asunnon ulkonäköön tai varustelutasoon liittyvä. Asunnosta muutetaan esimerkiksi sen jäädessä pieneksi ruokakunnan koon muutoksen vuoksi tai työpaikan saannin toiselta paikkakunnalta takia.

Asunnon sijainti sekä ulkonäkö ovat tärkeitä tekijöitä vuokrauksessa, sillä asumisviihtyvyyttä parantavina tekijöinä niillä on suuri merkitys vuokrasuhteiden kestossa.

Yksi haastateltavista toi esille sijainnin tärkeyden erityisesti koiranomistajille, jotka arvostavat lähellä sijaitsevia ulkoilumaastoja. Asunnon sijainti työpaikkaa tai harrastuksia nähden koetaan vuokrausprosessin kannalta tärkeäksi etenkin vuokrasuhteen keston kannalta. Mikäli vuokralainen ei ole tyytyväinen asunnon sijaintiin, hän todennäköisesti etsii asunnon miellyttävämmältä sijainnilta. Vuokrauksen kannalta toivotaan pitkäaikaisia vuokralaisia, jotta tehdylle työlle saadaan mahdollisimman hyvä tuotto.

Äänieristyksen osalta haastatteluissa kävi ilmi, että se on seikka johon harvemmin vuokralainen kiinnittää huomiota, ellei hänellä ole kokemusta erityisen huonosta äänieristyksestä. Uudiskohteissa äänieristys on kuitenkin lähtökohtaisesti parempi, kuin vanhoissa kohteissa, joten sen merkitys vuokrauksessa on pienempi. Yhden haastateltavan kokemuksen mukaan äänieristys voi näkyä vuokrausprosessissa niin, että halutaan asunto, jossa on mahdollisimman vähän naapureita. Näitä ovat yleensä päätyasunnot ja ylimmän kerroksen asunnot. Äänieristykseen liittyvät ongelmat useimmiten tulevat kuitenkin esille vasta, kun asunnossa on jo asuttu jonkin aikaa, jolloin asunnon vuokraukseen tämä ei vaikuta vaikka voikin vaikuttaa asumisviihtyvyyteen.

Äänieristys on toki tärkeää, sillä ihmiset elävät erilaisissa elämäntilanteissa ja tekevät mahdollisesti vuorotöitä, jolloin on tärkeää, ettei muista asunnoista kuulu liialti ääniä.

6 Johtopäätökset

Tutkimuksen päämääränä oli selvittää, miten tila- ja materiaaliratkaisut vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen, sekä saada vastauksia kysymyksiin: ”Mistä tekijöistä vuokralaisten asumisviihtyvyys muodostuu?”, ”Miten tilaratkaisut vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?”, ”Miten pintamateriaalivalinnat vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?” ja ”Mitkä muut tekijät erityisesti vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen?”. Lisäksi haluttiin selvittää miten viihtyisät asuintilat vaikuttavat vuokrausprosessiin. Tutkimuksessa saatiin vastauksia tutkimusongelmaan ja alakysymyksiin sekä lisätietoa tutkitusta aiheesta.

Vuokralaisten asumisviihtyvyys on kokonaisuus, joka koostuu monesta eri asiasta. Tutkimustulosten perusteella vuokralaisten asumisviihtyvyys muodostuu suurimmaksi osaksi asunnon sijainnin, sen ulkonäön ja hyvän äänieristyksen pohjalta. Lisäksi sisälämpötilaa ja asunnon kokoa pidetään merkittävinä asumisviihtyvyyteen vaikuttavina tekijöinä. Näin ollen vuokra-asuntouudiskohteiden suunnittelussa olisi syytä panostaa kiinteistön sijaintiin sekä asunnon visuaaliseen ja toiminnalliseen puoleen. Tutkimustulosten perusteella vuokralaiset kuitenkin valitsevat asunnon enemmän ulkonäkö kuin käytännöllinen pohjaratkaisu edellä.

Tilaratkaisut eivät ole suurimmassa roolissa asukkaan asumisviihtyvyyttä tarkastellessa. Tähän voi vaikuttaa se, että kyselyyn vastanneet asukkaat olivat pääosin tyytyväisiä asuntonsa kokoon, sen toiminnallisuuteen sekä pohjaratkaisuun. Hyviä tiloja kuitenkin arvostetaan, mikä kävi ilmi avoimissa vastauksissa, joissa erillisten vaate- ja säilytyskomeroiden sekä muun kaappitilan hyödyllisyyttä ylistettiin. Tutkimustulosten perusteella onnistuneita tilaratkaisuja arvostetaan käytännön arjessa, mutta ne eivät ole asunnon valinnan tai asumisviihtyvyyden kannalta tärkeimmässä asemassa.

Tutkimukseen vastanneet asukkaat ovat suurimmaksi osaksi tyytyväisiä asuntojensa pintamateriaalivalintoihin. Materiaalivalintoja pidetään suurimmaksi osaksi melko tärkeänä asiana asunnon valintaan ja asumisviihtyvyyteen vaikuttavista vaihtoehdoista. Vaikka suurin osa vastanneista piti materiaalivalintoja melko tärkeänä, kokonaistuloksia tarkastellessa nähdään, että ne eivät ole tärkeimpien tekijöiden joukossa asunnon valintaa tai asumisviihtyvyyttä ajatellen. Voidaan päätellä, että vuokra-asuntojen pintamateriaalien ei odoteta olevan laadukkainta tai vuokralaisen omia mieltymyksiä miellyttävimpiä valintoja, vaikka kyselyn avoimissa vastauksissa myös pidettiin asuntojen avarista ja neutraaleista pinnoista.

Tutkimuksessa saatiin vastauksia myös siihen, että mitkä muut tekijät tila- ja pintamateriaaliratkaisuiden lisäksi vaikuttavat erityisesti vuokralaisten asumisviihtyvyyteen. Erittäin tärkeäksi tekijäksi mainittiin omat sisustusratkaisut ja hissi. Melko tärkeänä mainittiin kasvillisuus taloyhtiön pihalla ja yleisten tilojen käytännöllisyys. Näin ollen, asunnon ja asuinalueen viihtyvyyttä lisää niiden esteettisyys ja hissi ja yleisten tilojen käytännöllisyys taas tekee asumisesta helpompaa ja vaivattomampaa.

Kvalitatiivisen tutkimuksen pohjalta voidaan todeta, että viihtyisät asuintilat vaikuttavat vuokrausprosessiin etenkin vuokralaisten tehdessä vuokrauspäätöstä mahdollisesta tulevasta kodistaan. Haastattelujen pohjalta kävi ilmi, että asunnon ulkonäköäkin tärkeämpiä kriteereitä ovat kuitenkin asunnon sijainti ja vuokran suuruus. Asunnon ulkonäkö on joka tapauksessa asia, johon asunnonhakijat kiinnittävät huomiota vuokrausprosessin alkuvaiheessa ja asunnon ollessa viihtyisä, asumisen kesto asunnossa on usein pidempi.

7 Pohdinta

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, miten tila- ja materiaaliratkaisut vaikuttavat vuokralaisten asumisviihtyvyyteen sekä vuokrausprosessiin. Lisäksi tavoitteena oli myös lisätä tietoisuutta siitä, millaisia asioita vuokralaiset arvostavat asumisessaan. Tutkimuksessa saatiin vastaus tutkimusongelmaan sekä siitä johdettuihin alakysymyksiin, joten tutkimuksen tavoitteet saavutettiin.

Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksessa yhdistettiin kvantitatiivista ja kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, joka oli hyvä ratkaisu tutkimuskysymysten ratkaisemisen kannalta. Tutkimusmenetelmät tukivat toisiaan ja lisäsi näkökulmia tutkimukseen.

Kvantitatiiviseen asukaskyselyyn saatu vastausmäärä oli pieni verrattuna asukkaiden määrään taloyhtiöissä, joihin kysely jaettiin. Kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä olisi toiminut tutkimuksessa paremmin, jos vastausmäärä olisi ollut suurempi. Vähäisestä vastausmäärästä huolimatta tutkimustulokset antoivat kuitenkin realistisen kuvan vuokralaisten kokemuksista. Tutkimustuloksia ei kuitenkaan voida yleistää edustamaan kaikkia taloyhtiöiden vuokralaisia. Asukaskyselyn vähäiseen vastausmäärään vaikutti todennäköisesti kyselyn tavoittamisen vaikeus. Uudistunut EU:n tietosuoja-asetus asettaa kyselyn laatijalle rajoituksia, sillä se rajoittaa henkilötietojen käsittelyä. Asetuksen mukaan asukkaita ei saanut lähestyä käyttäen vuokrauksen yhteydessä saatuja yhteystietoja, sillä vuokralaiset eivät voi odottaa heidän tietojansa käytettävän kolmannen osapuolen eli Newsecin työntekijän opinnäytetyöhön. Tämän vuoksi vuokralaisia lähestyttiin siten, että saate, jossa QR-koodi ja URL-linkki kyselyyn olivat, jaettiin asuntoihin ilman, että sitä oli osoitettu tietyille henkilölle tai osoitteelle. Paperisena tullut tieto kyselystä on voinut mennä ohi asukkaiden arjessa, vaikka saatteessa vastaamaan houkuteltiin elokuvalippujen arvonnalla.

Kvalitatiivinen sähköpostiteemahaastattelu osoittautui hyväksi menetelmäksi haastatella tutkimukseen valittuja henkilöitä. Haastattelulla saatiin esille näkökulmia asunnon valintaan ja asumisviihtyvyyteen vaikuttavista asioista vuokra-asunnon välittäjän puolelta. Tutkijan itsekkin työskennellessä osana Newsecin asuntovuokraustiimiä, jonka jäsenille sähköpostihaastattelu suunnattiin, tutkijan oli helpompi pysyä puolueettomana ja olla liikaa ohjailematta vastauksien suunnassa, kun haastattelu tapahtui sähköpostitse. Kasvokkain tehdyssä haastattelussa olisi voinut olla suurempi alttius kollegoiden väliselle vapaalle keskustelulle, joka olisi saattanut heikentää vastauksien laatua tai johtaa keskustelua väärään suuntaan.

Vaikka kvantitatiivisen tutkimuksen validiteettia heikentää alhainen vastausprosentti, tarkkaan määritelty perusjoukko ja kattavat kysymykset tukevat sitä. Vaikka samaista tutkimusta ei ole vielä toistettu ja sen toistettavuudesta ei voida olla varmoja, on tuloksissa jo nyt havaittavissa vastausten samankaltaisuutta. Tämä kertoo tutkimuksen reliabiliteetista. Vuokraustiimin työntekijöille suunnatun kyselyn luotettavuutta tukee harkinnanvaraisesti valitut haastateltavat, joilla oli tutkimusilmiön kannalta riittävän hyvä näkemys ja tärkeää tietoa aiheesta. Lisäksi tutkimusprosessi oli onnistunut ja kvalitatiivinen tutkimus täydensi sopivasti kvantitatiivista tutkimusta, joka lisäsi tutkimuksen luotettavuutta.

Tutkimustulokset yhdistettynä teoriaan

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys ja tutkimustulokset tukevat toisiaan, vaikka niiden välillä on myös havaittavissa eroavaisuuksia. Tutkimustulosten ja teorian parempi konsistentti olisi saavutettu, jos tutkittu aihe olisi ollut yleisempi ja siitä olisi ollut enemmän ajankohtaista ja tieteellisesti merkittävää tietoa. Tutkimus on ajankohtainen ja tuo lisäarvoa kiinteistöalalle, josta tieteellistä aineistoa löytyy vielä verrattain vähän.

Teoreettisessa viitekehyksessä nostettiin esille asumisviihtyvyyden tarkasteleminen asumisterveyden näkökulmasta. Suoranaisesti terveyteen liittyvillä kysymyksillä vastaajia ei ohjattu ottamaan kantaa terveyteen vaikuttaviin seikkoihin, mutta kyselyssä kuitenkin arvioitiin melun ja sisälämpötilan vaikutusta asumisviihtyvyyteen. Asumisterveys on hyvin erilaista esimerkiksi Suomessa kuin kehitysmaissa, joten siihen pureutuminen tarkemmin vaatisi erilaisen lähestymistavan koko tutkimukseen.

Tutkimuksessa todettiin asumisviihtyvyyteen vaikuttavan eniten asunnon sijainti, sen ulkonäkö ja hyvä äänieristys, kun taas Lu (1999, 274-278) on listannut asumisviihtyvyyteen vaikuttaviksi tekijöiksi muun muassa tulot, asunnon hallintamuodon, elämäntilanteen ja asunnon koon. Tällaiset eroavaisuudet tutkimustulosten ja teorian välillä voivat kertoa tutkimusten erilaisesta lähestymistavasta tutkittavaan aiheeseen sekä lisäksi tulee ottaa huomioon tutkimuksien maantieteellinen sijainti sekä lähes kahdenkymmenen vuoden ero tutkimusten ajankohdalla.

Jatkotutkimusaiheet

Tässä opinnäytetyössä haluttiin selvittää vuokralaisten kokemuksia tila- ja materiaalivalintojen vaikutuksesta asumisviihtyvyyteen sekä viihtyisien asuintulojen vaikutuksesta vuokrausprosessiin. Aihetta on tutkittu hyvin vähän, joten jo sellaisenaan jatkotutkimukset aiheesta ovat toivottuja. Tutkijan mielenkiinnosta riippuen, tutkimusta voi kohdistaa liittymään enemmän pintamateriaaleihin tai tilaratkaisuihin tai ottaa tutkimukseen näkökulma asunnon iän kannalta.

Asumisviihtyvyys yhdistettynä asumisterveyteen on myös mielenkiintoinen aihe etenkin sisäilmaongelmien olevan ajankohtainen ja puhuttava aihe etenkin Suomessa. Tämänkaltaisella tutkimuksella voitaisiin lisätä tietoisuutta siitä, miten heikentynyt asumisterveys vaikuttaa asumisviihtyvyyteen.

Lähteet

Asuinhuonevuokralaki 481/1995. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Annettu 31.3.1995. Viim. muutos 18.1.2013. Viitattu 16.2.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asuinhuoneiston#L1>

Asuntokanta. 2018. Rakennusteollisuus verkkosivut. Viitattu 16.2.2019.

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/>

Asuntokauppalaki 843/1994. Laki asuntokaupasta. Annettu 23.9.1994. Viim. muutos 28.12.2018. Viitattu 16.2.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843#L4>

Asuminen. 2018. Tilastokeskus verkkosivut. Asunnot -osio päivitetty 14.12.2018.

Viitattu 16.2.2019. http://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html

Asumisterveys. 2016. Valvira verkkosivut. 18.2.2016. Viitattu 9.10.2018.

<https://www.valvira.fi/ymparistoterveys/terveydensuojelu/asumisterveys>

Asumisterveysohje: Asuntojen ja muiden oleskelutilojen fysikaaliset, kemialliset ja mikrobiologiset tekijät. 2013. Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö, 9, 56. Viitattu 9.10.2018.

https://www.finlex.fi/data/normit/14951/asumisterveysohje_pdf.pdf

Brannen, J. 2016. Mixing Methods: Qualitative and Quantitative Research. Routledge. E-kirja. Viitattu 26.10.2018.

<http://ebookcentral.proquest.com.ezproxy.jamk.fi:2048/lib/jypoly-ebooks/reader.action?docID=4926114>

Duralam laminaatti. N.d. Duralam laminaatin tuotekortti. Upofloor. Viitattu 12.11.2018.

http://www.upofloor.fi/globalassets/upofloor/fi/documents/ds/upofloor_duralam_tuotekortti.pdf

Eri asumismuodot. N.d. Kuluttajaliitto verkkosivut. Viitattu 16.2.2019.

<https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/asuminen/eri-asumismuodot/>

FIM Asuntotuotto A. N.d. FIM verkkosivut. Viitattu 2.11.2018.

<https://www.fim.com/fi/sijoittaminen/fim-rahastot/fim-asuntotuotto-a/>

FIM-RAHASTOT – RAHASTOESITE 1.10.2018. 2018. FIM Avaintietoesite. 1.10.2018. Viitattu 2.11.2018.

https://dokumentit.s-pankki.fi/tiedostot/fimrahastot_rahastoesite_fi

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita. E-kirja. Viitattu 29.9.2018.

<https://www.elliblibrary.com/book/978-951-37-6495-1>

Housing and Health. N.d. a. World Health Organization. Viitattu 4.12.2018.

<http://origin.who.int/hia/housing/en/>

Housing and Health. N.d. b. World Health Organization. Viitattu 4.12.2018.
<http://www.euro.who.int/en/health-topics/environment-and-health/Housing-and-health/housing-and-health>

Jyrälä, H. 2017. Eri asumismuodot pähkinänkuoressa. NMT. 27.2.2017. Viitattu 16.2.2019. <http://www.nmt.fi/fi/artikkeli/koti/eri-asumismuodot>

Goldvick, G., Novick, R. & Schaefer, M. 1990. Housing, Health and Well-Being: An International Perspective. The Journal of Sociology & Social Welfare, 17, 1, 161-181. Viitattu 4.12.2018. <https://scholarworks.wmich.edu/jssw/vol17/iss1/10>

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja -sarja. E-kirja. Viitattu 12.2.2019. <https://www-booky-fi.ezproxy.jamk.fi:2443/lainaa/1118>

Kananen, J. 2016. Opinnäytetyön ja pro gradun ohjaajan opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja -sarja. E-kirja. Viitattu 23.2.2019. <https://www-booky-fi.ezproxy.jamk.fi:2443/lainaa/1115>

Kananen, J. 2015a. Online research for preparing your thesis: A guide for conducting qualitative and quantitative research online. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja -sarja. E-kirja. Viitattu 22.1.2019. <https://www-booky-fi.ezproxy.jamk.fi:2443/lainaa/1112>

Kananen, J. 2015b. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Näin kirjoitat opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja -sarja. E-kirja. Viitattu 26.9.2018. <https://www-booky-fi.ezproxy.jamk.fi:2443/lainaa/1090>

Keraaminen laatta on monipuolinen pintamateriaali. N.d. Artikkelit Laattapiste.fi verkkosivulla. Viitattu 12.11.2018. <https://www.laattapiste.fi/artikkelit/keraminen-laatta-on-monipuolinen-pintamateriaali/>

Kortteinen, M., Tuominen, M. & Vaattovaara, M. 2005. Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla. Yhteiskuntapolitiikka, 70, 2, 121-131. Viitattu 23.10.2018. <http://urn.fi/URN:NBN:fi-fe201209117099>

Käsitteet haltuun: Mitä tarkoittaa uudiskohde? 2017. Aurea LKV blogi-julkaisu. 3.10.2017. Viitattu 29.9.2018. <http://www.aurealkv.fi/blogi/kasitteet-haltuun-mita-tarkoittaa-uudiskohde/>

Lahtinen, J. 2017. Asuntotuotanto ei vastaa tulevaisuuden tavoitteisiin. Tilastokeskuksen Tieto&trendit -sivusto. 31.5.2017. Viitattu 17.2.2019. <http://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2017/asuntotuotanto-ei-vastaa-tulevaisuuden-tavoitteisiin/>

LPC Valkoinen. N.d. Laattapiste verkkosivut. Viitattu 13.11.2018. <https://www.laattapiste.fi/tuotteet/pintamateriaalit/keramiset-laatat-ja-luonnonkivet-/lpc-valkoinen-25x40-cm-kaakeli-tasapintainen-kiiltava/19100291>

LPC Tudor. N.d. Laattapiste verkkosivut. Viitattu 13.11.2018. <https://www.laattapiste.fi/tuotteet/pintamateriaalit/keramiset-laatat-ja-luonnonkivet-/lpc-tudor-25x40-cm-kaakeli-tasapintainen-kiiltava/19100292>

[luonnonkivet-/lpc-tudor-10x10-cm-lasitettu-klinker-structuroitu-matta-liimataplaarkilla/19100308](https://www.newsec.fi/luonnonkivet-/lpc-tudor-10x10-cm-lasitettu-klinker-structuroitu-matta-liimataplaarkilla/19100308)

Lu, M. 1999. Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Models. *Growth and Change*, 30, 2, 264-287. Viitattu 26.10.2018.

<http://web.b.ebscohost.com.ezproxy.jamk.fi:2048/ehost/detail/detail?vid=4&sid=e0b549c3-ebc6-4e20-9c52-a3043b482292%40sessionmgr120&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#AN=1900803&db=afh>

Lyhyesti Newsecistä – tätä me olemme. N.d. Newsec verkkosivut. Viitattu 16.2.2019. <https://www.newsec.fi/newsecista/>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Laki maankäytöstä ja rakentamisesta. Annettu 5.2.1999. Viim. muutos 9.11.2018. Viitattu 17.2.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=rakennus>

Markkinointitieto. 2018. Newsecin asuntovuokrauksessa käytetty markkinointitieto. Ekoki.

Newsec Kiinteistömarkkinakatsaus Suomi: Syksy 2018. N.d. Ladattavissa Newsec verkkosivuilta. Viitattu 29.9.2018. <https://www.newsec.fi/referenssit-raportit/markkinakatsaukset/newsecin-kiinteistomarkkinakatsaus-syksy-2018/>

OP-Rahastojen rahastoesite. 2018. OP. 12.4.2018. Viitattu 2.11.2018. <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=150192669>

OP-Vuokratuotto. N.d. OP verkkosivut. Viitattu 2.11.2018. <https://uusi.op.fi/yritykset/sijoittaminen/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto>

Palvelut lyhyesti. N.d. Newsec verkkosivut. Viitattu 29.9.2018. <https://www.newsec.fi/palvelut/>

Parkes, A., Kearns, A., Atkinson, R. 2002. What Makes People Dissatisfied with their Neighbourhoods? *Urban studies*, 39, 13, 2413-2438. Viitattu 27.10.2018.

<http://web.b.ebscohost.com.ezproxy.jamk.fi:2048/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=5&sid=4c020f03-fbb6-4d0e-8fb0-5f63c01966f5%40pdc-v-sessmgr05>

Radon aiheuttaa keuhkosyöpää. 2018. Säteilyturvakeskus. Päivitetty 17.9.2018. Viitattu 27.11.2018. <https://www.stuk.fi/aiheet/radon/radon-aiheuttaa-keuhkosyopaa>

Radon Suomessa. N.d. Säteilyturvakeskus. Viitattu 4.12.2018. <https://www.stuk.fi/aiheet/radon/radon-suomessa>

Rakennustapaselostus. 2016. Asunto Oy Vantaan Välke alustava rakennustapaselostus. 11.10.2016. Saatavilla Newsecin sisäisessä tietojärjestelmässä.

Roininen, P. 2018. Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Viitattu 29.9.2018. <https://bisneskirjasto-almatalent->

[fi.ezproxy.jamk.fi:2443/teos/1AGBDXDTEB#kohta:ASUNTO\(\(a0\)-\(\(20\)EL\(\(c4\)M\(\(c4\)SI\(\(20\)T\(\(c4\)RKEIN\(\(20\)SIJOITUS\(\(20\)](https://fi.ezproxy.jamk.fi:2443/teos/1AGBDXDTEB#kohta:ASUNTO((a0)-((20)EL((c4)M((c4)SI((20)T((c4)RKEIN((20)SIJOITUS((20)))

RT 93-10923. 2008. Asuntosuunnittelu. Ohjetiedosto. RT-ohjekortti. Rakennustieto. Viitattu 17.2.2019.

<https://kortistot.rakennustieto.fi/resource/juha/content/619#page=1>

Suomalainen sisustaa käytännöllisesti. 2018. TM Rakennusmaailma. 27.1.2018.

Viitattu 26.9.2018. <https://rakennusmaailma.fi/suomalainen-sisustaa-kaytannollisesti/>

Sisäilman tekijät. 2008. Sisäilmayhdistys ry. Helsingin, Espoon ja Vantaan Terveelliset tilat. Viitattu 27.11.2018. <http://www.sisailmayhdistys.fi/Terveelliset-tilat/Sisaimasto/Sisailman-tekijat>

Sisäilman vaikutukset. 2008. Sisäilmayhdistys ry. Helsingin, Espoon ja Vantaan Terveelliset tilat. Viitattu 27.11.2018. <http://www.sisailmayhdistys.fi/Terveelliset-tilat/Sisaimasto/Sisailman-vaikutukset>

SIT 91-610018. 2005. Asuintilat, makuuhuoneet. Ohjetiedosto. SIT-ohjekortti. Rakennustieto. Viitattu 17.2.2019.

<https://kortistot.rakennustieto.fi/resource/juha/content/18779#page=1>

Suikkari, R. 2008. Asumisviihtyvyyteen vaikuttavat tekijät. Aluerakentamisen uudet energiaratkaisut -seminaari. 27.8.2008. Viitattu 6.1.2019.

<https://www.vasek.fi/assets/Files/Rakentamisen-tietopankki/Aluerakentamisen-uuudet-energiaratkaisut/Risto-Suikkari.pdf>

Tilaseloste ja sisävärit. 2018. As Oy Tuomikartano Huoltokirja-aineisto. 22.8.2018. Saatavilla Newsecin sisäisessä tietojärjestelmässä.

Upofloor-laminaattilattiat. 2017. Esite Upofloor -verkkosivulla. Viitattu 13.11.2018.

<http://www.upofloor.fi/Resilient/Palvelut-ja-tiedostot/Esitteet/>

Uudiskohteen ostaminen. 2018. Aurea LKV -blogi. 22.11.2018. Viitattu 16.2.2019.

<https://www.aurealkv.fi/blogi/uudiskohteen-ostaminen/>

Vilka, H. 2007. Tutki ja mittaa: Määrällisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: Tammi. E-kirja. Viitattu 28.9.2018. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-0099-9>

Vuokra-asuminen yleisty – pienet asunnot useimmiten vuokralla. 2018. Tilastokeskus. 10.10.2018. Viitattu 16.2.2019.

http://www.tilastokeskus.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html

Vuokraus. N.d. Newsec verkkosivut. Viitattu 29.9.2018.

<https://www.newsec.fi/palvelut/vuokraus/vuokralaiset/>

Liitteet

Liite 1. Saatekirje asukkaille

NEWSEC

HYVÄ ASUKAS

Taloyhtiönne on valittu mukaan tutkimukseen, jossa pyritään selvittämään asukkaiden kokemuksia asuntojensa **tila- ja pintamateriaaliratkaisuista**. Tutkimus on osa Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijan opinnäytetyötä, jossa Newsec Asset Management Oy toimii toimeksiantajana.

Vastaamalla kyselyyn autat tutkimuksen onnistumisessa, sekä annat arvokasta tietoa tulevaisuuden asuntoprojekteihin. Pyydän vastaamaan kyselyyn **maanantaihin 26.11. mennessä**. Vastaaminen kestää noin viisi minuuttia.

Kyselyyn vastataan täysin anonyymisti, eikä yksittäiset vastaajat ole tunnistettavissa tuloksista. Tutkimusaineistoa käsittelee luottamuksellisesti vain opinnäytetyön tekijä.

Tutkimusterveisin,
Julia Eronen

Kyselyyn pääset joko kirjoittamalla alla olevan osoitteen verkkoselaimesi tai lukemalla QR-koodin.

<https://my.surveypal.com/Kysely-tilajapintamateriaali>



Ohje: Lue QR-koodi helposti puhelimesi QR-koodinlukijalla, ja pääset suoraan kyselyyn.

Jos sinulla ei ole QR-koodinlukijaa, voit ladata sen omasta sovelluskaupastasi.

VASTAA JA VOITA ELOKUVALIPPUJAI KYSELYYN 26.11. MENNESSÄ VASTANNEIDEN KESKEN ARVOTAAN ELOKUVALIPPUJAI!

Osallistuessasi kyselyn vapaaehtoiseen arvontaan, saan nimesi ja puhelinnumerosi, jotka voivat olla EU:n tietosuojasetuksen määrittelemiä henkilötietoja. Vastaajien nimiä ja puhelinnumeroita ei kuitenkaan säilytetä eikä luovuteta millekään kolmannelle osapuolelle, vaan ne poistetaan välittömästi arvonnän suorittamisen jälkeen. Tietoja ei yhdistetä vastauksiin. Ilmoitamme voittajille henkilökohtaisesti.

Jos sinulla on jotain kysyttävää tietosuojakäytäntöihimme tai kyselyyn liittyen, voit olla minuun yhteydessä puhelimitse 010 389 6099, tai sähköpostitse julia.eronen@newsec.fi.

Liite 2. Asukaskysely



KYSELY ESPOON TUOMIKARTANON JA VANTAAN VÄLKKEEN ASUKKAILLE

Hyvä kyselyyn vastaaja,

Tämä kysely toteutetaan osana Jyväskylän ammattikorkeakouluopiskelijan opinnäytetyötä, jossa Newsec Asset Management Oy toimii toimeksiantajana. Kyselyn tarkoituksena on kerätä tietoa asukkaiden kokemuksista asuntonsa tila- ja materiaaliratkaisuista. Vastauksesi tallentuu täysin anonyymisti, eikä sinua voida tunnistaa vastaajaksi millään tavalla. Pakolliset kysymykset ovat merkattu punaisella tähdellä.

Mikäli haluat osallistua elokuvalippujen arvontaan, muistathan jättää puhelinnumerosi ja nimesi kyselyn loppuun. Yhteystietoja ei yhdistetä vastauksiin.

Ystävällisin terveisin ja ajastasi kiittäen,
Julia Eronen

Ikä*

- Alle 18-vuotias
- 18-25
- 26-35
- 36-45
- 46-55
- 56-65
- Yli 66-vuotias
- En halua vastata

Sukupuoli*

- Nainen
- Mies
- Jokin muu/En halua vastata

Kuinka kauan olet asunut nykyisessä asunnossasi?*

- Alle 1 kk
- 1 kk tai kauemmin
- 2kk tai kauemmin
- 3kk tai kauemmin
- 4kk tai kauemmin
- 5kk tai kauemmin
- 6kk tai kauemmin

Asunnon huonelukumäärä*

- 1h
 2h
 3h
 4h

Asunnon pinta-ala*

- Alle 20 m2
 21-30 m2
 31-40 m2
 41-50 m2
 51-60 m2
 61-70 m2
 71 m2 tai enemmän

Asunnossa asuvien henkilöiden lukumäärä (merkitse numeroin)

	Lkm
Täysi-ikäiset *	<input type="text"/>
Alaikäiset *	<input type="text"/>

Valitse oma taloyhtiösi*

- Asunto Oy Espoon Tuomikartano (Multahaankuja 6)
 Asunto Oy Vantaan Välke (Talvikkitie 7 G ja H)

Valitse väittämää parhaiten kuvaava vastaus.
 (5= Täysin samaa mieltä, 4= Osittain samaa mieltä, 3= Osittain eri mieltä, 2= Ei lainkaan samaa mieltä, 1= Ei samaa eikä eri mieltä)

	5	4	3	2	1
Asuntoni on sopivan kokoinen *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni on liian iso tarpeisiini *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni on liian pieni tarpeisiini *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni pohjaratkaisu on käytännöllinen *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnossani neliöt ovat suunniteltu käytännöllisesti *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunto vastaa toiminnoiltaan hyvin tarpeisiimme *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Valitse väittämää parhaiten kuvaava vastaus.
(5= Täysin samaa mieltä, 4= Osittain samaa mieltä, 3= Osittain eri mieltä, 2= Ei lainkaan samaa mieltä, 1= Ei samaa eikä eri mieltä)

Pintamateriaaleilla tarkoitetaan lattia-, seinä- ja kattopintamateriaaleja oleskelu- ja märkätiloissa.

	5	4	3	2	1
Asuntoni pintamateriaalit ovat käytännölliset *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni pintamateriaalit ovat laadukkaat *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni pintamateriaalit ovat modernit *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni pintamateriaalit miellyttävät minua *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoni värimaailma miellyttää minua *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Valitse väittämää parhaiten kuvaava vastaus.
(5= Täysin samaa mieltä, 4= Osittain samaa mieltä, 3= Osittain eri mieltä, 2= Ei lainkaan samaa mieltä, 1= Ei samaa eikä eri mieltä)

	5	4	3	2	1
Viihdyn asunnossani *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Voin rentoutua asunnossani *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vietän mielelläni aikaa asunnossani *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koen oloni turvalliseksi asunnossani *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Uskon asuvani pitkään nykyisessä asunnossani *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Olen suunnitellut muuttavani pois nykyisestä asunnostani seuraavan puolen vuoden aikana *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Arvioi seuraavien asioiden tärkeyttä asuntoa valitessasi.
 (5= Erittäin tärkeä, 4= Melko tärkeä 3= Ei kovin tärkeä, 2= Ei lainkaan tärkeä, 1= En osaa sanoa)

	5	4	3	2	1
Asunnon koko *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon sijainti *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokran suuruus *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon valmistumisvuosi *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon materiaalivalinnat *	<input type="radio"/>	<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"/>	<input type="radio"/>
Asunnon ulkonäkö *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuinalueen viihtyvyys *	<input type="radio"/>	<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"/>	<input type="radio"/>
Varustelut (esim. sauna, parveke) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokrasopimuksen muoto (toistaiseksi voimassa oleva/määräaikainen) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Minkä muun asian koet tärkeäksi asuntoa valitessasi?

Arvioi tärkeys asteikolla 1-5. (5= Erittäin tärkeä, 4= Melko tärkeä 3= Ei kovin tärkeä, 2= Ei lainkaan tärkeä, 1= En osaa sanoa)

Arvioi asumisviihtyvyyteesi vaikuttavia tekijöitä.
(5= Erittäin tärkeä, 4= Melko tärkeä 3= Ei kovin tärkeä, 2= Ei lainkaan tärkeä, 1= En osaa sanoa)

	5	4	3	2	1
Asunnon koko *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon sijainti *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokran suuruus *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon valmistumisvuosi *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon materiaalivalinnat *	<input type="radio"/>	<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"/>	<input type="radio"/>
Asunnon ulkonäkö *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuinalueen viihtyvyys *	<input type="radio"/>	<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"/>	<input type="radio"/>
Varustelut (esim. sauna/parveke) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lämpötila asunnossa *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Melu ulkona *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Äänieristys asunnoissa *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon siisteys asuntoon muuttaessa *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Minkä muun asian koet vaikuttavan
asumisviihtyvyyteesi?

Arvioi tärkeys asteikolla 1-5. (5= Erittäin tärkeä, 4= Melko tärkeä 3= Ei kovin tärkeä, 2= Ei lainkaan tärkeä, 1= En osaa sanoa)

Kerro ominsanoin minkä koet erityisen onnistuneeksi
tai epäonnistuneeksi asuntosi sisätiloja ajatellen.

Pyri miettimään tilaratkaisuja, sekä pintamateriaalivalintoja.

Mitä muuta haluaisit kertoa asunnostasi, sen
tilaratkaisuksista tai pintamateriaalivalinnoista?

Jos haluat osallistua elokuvalippuarvontaan, jätä
puhelinnumero ja nimesi tähän vastauskenttään.

Yhteystietojasi ei yhdistetä vastauksiisi. Yhteystietojasi ei käytetä
muhun, kuin arvonnän suorittamiseen.

Liite 3. Sähköpostihaastattelun aloituskysymykset

UUDISKOHDE VUOKRAUKSESSA

- Miten uudiskohteen vuokraus normaaliin vuokraukseen eroaa?
- Onko uudiskohteen vuokrauksessa jotain erityistä, mitä tulee ottaa huomioon?

ASUNNON VALINTAAN VAIKUTTAVAT KRITEERIT VUOKRAUSPROSESSISSA

- Asunto Oy Vantaan Väkkeen ja Espoon Tuomikartanon asukkaille suunnatussa kyselyssä tuli ilmi, että asunnon valintaan vaikuttavat erityisesti asunnon sijainti, ulkonäkö ja vuokran suuruus. Miten nämä näkyvät vuokrausprosessissa?

ASUMISVIIHTYVYYTEEN VAIKUTTAVAT SEIKAT VUOKRAUSPROSESSISSA

- Asunto Oy Vantaan Väkkeen ja Espoon Tuomikartanon asukkaille suunnatussa kyselyssä tuli ilmi, että erityisesti asunnon sijainti, ulkonäkö ja äänieristys vaikuttavat asuinviihtyvyyteen. Miten nämä näkyvät vuokrausprosessissa?