

Tavoitteena laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys

Valmistautuminen LKV-kokeeseen

Tiivistelmä

Tekijä(t) Vormisto, Katriina	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika Syksy 2021
	Sivumäärä 35 sivua ja 2 liitesivua	
Työn nimi Tavoitteena laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys Valmistautuminen LKV-kokeeseen		
Tutkinto Tradenomi (AMK)		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio Yritys X		
Tiivistelmä <p>Työn tavoitteena oli selvittää, mitä hyviä valmistautumistapoja on, jotka auttavat saavuttamaan laillistetun kiinteistönvälittäjän (LKV) pätevyyden. Työ tehtiin yhteistyössä yritys X:n kanssa, joka on vuokra-asunnonvälitysliike.</p> <p>Työ käsittelee teoriaosuuksissa kiinteistönvälitystä, LKV-tutkintoa sekä valmistautumista LKV kokeeseen. Työn tutkimusosuus suoritettiin kvalitatiivisena tutkimuksena, puolistrukturoituna teemahaastatteluna. Tutkimukseen valikoituneet haastateltavat olivat yritys X:n työntekijöitä, mutta he toimivat yrityksen sisällä eri työtehtävissä. Haastatteluja tehtiin yhteensä viisi kappaletta.</p> <p>Tutkimuksen tulosten mukaan hyviä valmistautumistapoja kokeeseen olivat aikataulutus, valmistavalla kurssilla käyminen ja erilaisten muistiinpanotekniikoiden hyödyntäminen. Lisäksi tärkeimpiä aineistoja olivat Kiinteistönvälittäjän käsikirja, Kiinteistölainsäädäntö sekä vanhat kokeet. Aineistojen kertaamisen todettiin myös olevan hyvä apu kokeeseen valmistautumisessa.</p> <p>Tulevaisuudessa yritys X:n tulisi huomioida LKV kokeeseen valmistautuvia työntekijöitään paremmin mahdollistamalla heille enemmän lukuaikaa, jotta he voisivat suunnitella ja aikatauluttaa kokeeseen valmistautumista paremmin. Jatkotutkimusmahdollisuutena on suorittaa vastaavanlainen tutkimus, mutta suuremmalla otannalla henkilöille, joiden elämäntilanteet ovat enemmän erilaisia. Heterogeenisempi otanta mahdollistaisi todennäköisesti laajempia eroavaisuuksia tuloksissa.</p>		
Asiasanat Kiinteistönvälitys, Vuokra-asunnonvälitys, LKV-tutkinto, LKV-koe, oppiminen		

Abstract

Author(s) Vormisto, Katriina	Type of Publication Bachelor's thesis	Published Autumn 2021
	Number of Pages 35 pages	
Title of Publication Aim for the qualification of a licensed real estate agent Preparing for the LKV test		
Name of Degree Bachelor of Business Administration		
Name, title and organization of the client Company X		
Abstract <p>The aim of the work was to find out what are the good preparation practices that help to achieve the qualification of legal real estate agents (in Finnish LKV). The work was carried out in cooperation with company X, a rental housing agency.</p> <p>In the theoretical parts, the work deals with real estate brokerage, the LKV degree and preparation for the LKV exam. The research part of the thesis was conducted as a qualitative study, a semi-structured thematic interview. The interviewees selected for the study were employees of company X, but they work in different positions within the company. A total of five interviews were conducted.</p> <p>According to the results of the study, good preparation methods for the exam were scheduling, attending a preparatory course, and utilizing various note-taking techniques. In addition, the most important materials were the Real Estate Agent's Handbook, Real Estate law, and old exams. Reviewing the materials was also found to be a good help in preparing for the exam.</p> <p>In the future, Company X should take better account of its employees preparing for the LKV exam by allowing them more reading time so that they can better plan and schedule their exam preparation. An opportunity for further research is to conduct a similar study, but with a larger sample of people with more different life situations. A more heterogeneous sample would likely allow for wider differences in results.</p>		
Real estate, Rental housing, LKV-degree, LKV-test, learning		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Opinnäytetyön tausta.....	1
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet, rajaukset ja tutkimuskysymykset.....	2
1.3	Opinnäytetyön rakenne ja tietoperusta	3
1.4	Tutkimusmenetelmä	4
2	Kiinteistönvälitys.....	6
2.1	Välitystoiminta.....	6
2.2	Välittäjän työnkuva.....	7
2.3	Ansiotaso ja työaika	9
2.4	Alan tulevaisuus.....	10
2.5	Vuokravälitys	11
3	LKV-koe.....	13
3.1	LKV- tutkinto	13
3.2	Koe	14
3.3	Kirjallisuus.....	14
4	Valmistautuminen kokeeseen	18
4.1	Oppiminen	18
4.2	Oppimistapoja	18
4.3	Kokeeseen lukeminen	20
5	Tutkimuksen toteutus	21
5.1	Teemahaastattelu	21
5.2	Tutkimuksen aineiston kerääminen ja käsittely	22
5.3	Aineiston analysointi	22
5.4	Tutkimuksen tulokset	23
6	Yhteenveto ja johtopäätökset.....	30
6.1	Yhteenveto.....	30
6.2	Johtopäätökset	30
	Lähteet.....	33

Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelun runko

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta

Monilla aloilla kuten myös kiinteistönvälitysalalla, on oltava ammattipätevä. Kiinteistönvälittäjän on läpäistävä laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinto tämän pätevyyden saamiseksi. Tutkintoa kutsutaan yleisesti nimellä LKV-tutkinto ja siksi tässä opinnäytetyössä käytetään jatkossa tätä termiä. Ilman LKV-tutkintoa henkilö ei saa käyttää itsestään nimitystä laillistettu kiinteistönvälittäjä. Vuonna 2016 välitysliikelakiin kirjattiin muutos, joka vaatii, että välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla ja yrityksessä välitystyötä tekevästä henkilöstä puolella tulee olla laillistetun kiinteistönvälittäjän ammattipätevyys. (Kiinko.) Näin ollen yhä useamman henkilön on läpäistävä LKV-koe, jotta toiminta välitysliikkeessä olisi laillista aluehallintoviraston edellyttämien vaatimusten mukaisesti.

LKV-tutkinnosta liikkuu erilaisia tarinoita siitä, kuinka koe on erittäin vaikea ja vain hyvin pieni osa kokeeseen osallistuvista henkilöistä läpäisee sen. Vuonna 2020 elokuussa LKV-kokeeseen osallistui 246 henkilöä, joista 46 prosenttia läpäisi sen (STT). Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, mitkä ovat hyväksi havaittuja tapoja valmistautua LKV-kokeeseen. Tutkimuksen tekijä työskentelee vuokra-asunnonvälitys- yrityksessä tavoitteenaan läpäistä kyseinen tutkinto vuonna 2022.

Opinnäytetyö tehdään case- yritys X:n avustuksella, haastatteleamalla yrityksen henkilökuntaa tutkimukseen. Yritys X toimii vuokra-asunnon välitysliikkeenä. Yritys X:llä on useita laillistettuja kiinteistönvälittäjiä työntekijöinä, jotka ovat työn ohessa opiskelleet tutkintoa varten ja osoittaneet ammattipätevyytensä välittäjäkokeessa. Yritys on järjestänyt omia valmistavia koulutuksia tutkintoa varten työntekijöilleen. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan lisäksi sitä, onko yritys X:n henkilökunta kokenut valmistavasta koulutuksesta olleen hyötyä ja kuinka he ovat muuten valmistautuneet kokeeseen.

Opinnäytetyön aihe valikoitui seuraavasti: Opinnäytetyön tekijä lähti karsimaan aiheita omien mielenkiinnonkohteidensa perusteella sekä sillä, mistä olisi hänelle itselleen hyötyä myös tulevaisuudessa. Lisäksi aiheen valintaan vaikutti opinnäytetyön tekijän tämänhetkinen tilanne työelämässä. Jotta kaikki osa-alueet saatiin mielekkäästi yhdistettyä, oli järkevää valita opinnäytetyön aiheeksi valmistautuminen LKV-tutkintoon. Aihe on kiinnostava ja merkityksellinen henkilöille, jotka valmistautuvat kyseiseen tutkintoon. Mahdollisuus oppia tästä opinnäytetyöstä hyödyttää opinnäytetyöntekijää ja auttaa häntä valmistautumaan LKV-tutkintoon. Tutkimusaiheeseen perehtyminen auttaa tutkijaa lisäksi ymmärtämään kiinteistönvälitysalaa laaja-alaisemmin. Näin opinnäytetyön tekijä pystyy myös toimimaan asiantuntevammin työtehtävissään.

Täysin samasta aiheesta ei ole aiemmin tehty opinnäytetöitä, mutta kiinteistövälitysalaa on käsitelty useassa työssä eri näkökulmista. Esimerkiksi Krista Juselius ja Sonja Lehtonen ovat vuonna 2019 tehneet työn otsikolla ”Onko vielä kysyntää yhdelle kiinteistövälitysyri-tykselle”, jossa työn tarkoituksena on kertoa kiinteistövälityksestä sekä siihen kuuluvasta teoriasta. (Juselius & Lehtonen, 2019, 7).

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet, rajaukset ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää hyödyllisiä valmistautumistapoja LKV-tutkinnon läpäisemiseen. Näitä tapoja voivat hyödyntää kaikki henkilöt, jotka aikovat osallistua kokeeseen. Hyväksi havaitut tavat auttavat prosessissa, jossa aineistomäärä on valtava ja kokeen läpäisemisen kriteerit tiukat. Näin kokeeseen valmistautuvat osaavat paremmin etsiä ja hyödyntää oikeanlaista tietoa. Hyödyllisiä valmistautumistapoja voivat hyödyntää myös yritykset, jotka tarjoavat kaupallisia valmistautumiskursseja LKV-tutkinnon suorittamiseen.

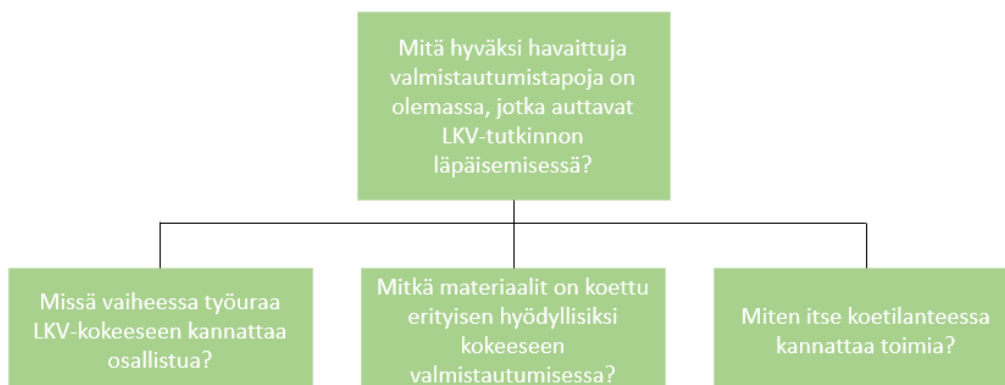
Opinnäytetyön päätutkimuskysymys on:

- *Mitä hyväksi havaittuja valmistautumistapoja on olemassa, jotka auttavat LKV-tutkinnon läpäisemisessä?*

Tarkentavat alatutkimuskysymykset:

- *Missä vaiheessa työuraa LKV-kokeeseen kannattaa osallistua?*
- *Mitkä materiaalit on koettu erityisen hyödyllisiksi kokeeseen valmistautumisessa?*
- *Miten itse koetilanteessa kannattaa toimia?*

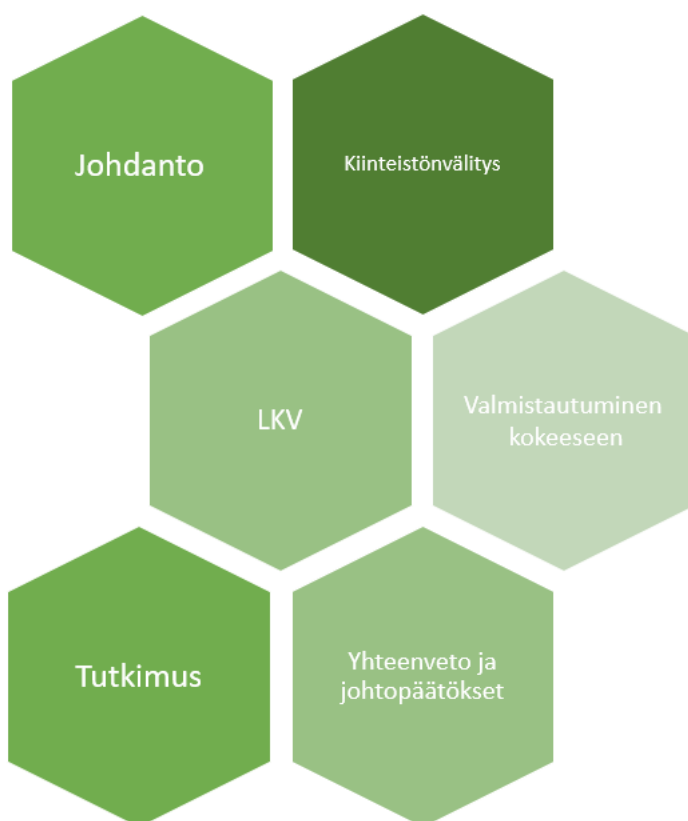
Kuvio 1 havainnollistaa opinnäytetyön tutkimuskysymyksen ja alatutkimuskysymykset.



Kuvio 1. Tutkimuskysymykset

1.3 Opinnäytetyön rakenne ja tietoperusta

Opinnäytetyö koostuu kuudesta eri osiosta. Ensimmäinen osio on johdanto, jossa lukija perehdytetään opinnäytetyön aiheeseen ja annetaan tietoa siitä, mitä opinnäytetyö tulee sisältämään sisällään. Seuraavat kolme osiota ovat teoriaosuuksia, joissa perehdytään opinnäytetyön termistöön ja aihealueisiin syvemmin. Teoria-osuuksina ovat kiinteistövälitys, LKV-koe sekä valmistautuminen kokeeseen. Työn viides osuus on tutkimusosuus, jossa tutkitaan aihetta tutkimuskysymyksiin pohjautuen puolistrukturoituja teemahaastatteluja hyödyntäen. Opinnäytetyön viimeinen eli kuudes osuus pitää sisällään yhteenvedon ja johtopäätökset, jossa tutkimuksessa tehtyjä löydöksiä analysoidaan ja vedetään yhteen. Kuviossa 2 havainnollistetaan opinnäytetyön rakennetta.

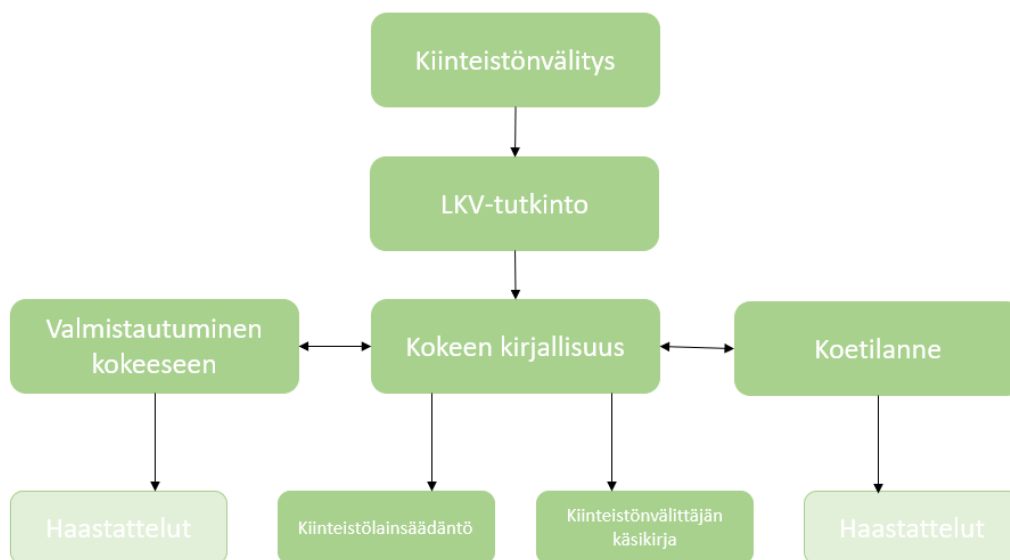


Kuvio 2. Opinnäytetyön Rakenne

Tavoitteena on tehdä mahdollisimman johdonmukainen työ, jotta lukija pystyy ymmärtämään kiinteistövälitysalaa sekä LKV-tutkinnon sisältöä. Teoriaosuuden aihealueet linkittyvät opinnäytetyössä toisiinsa niin opinnäytetyön aiheen kuin tutkimuskysymysten kautta. Aluksi lukijan tulee ymmärtää kiinteistövälitysalan lainalaisuuksista ja toimintatavoista, jotta hän voi ymmärtää tutkinnon sisältöä, joka hänen tulee läpäistä saavuttaakseen

laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyuden. Tutkinnon läpäiseminen vaatii kokonaisuudessaan lainsäädännön tuntemusta ja sen lukutaitoa. Tähän taas tarvitaan erilaisia tapoja oppia ja valmistautua kokeeseen, esimerkiksi sen osalta, miten lakikirjaa kannattaa lukea. Järjestys teoriaosuuksissa on pidettävä loogisena, jotta nimenomaan johdonmukaisuus säilyy.

Kuviossa 3 esitellään työn teoreettinen viitekehys.



Kuvio 3. Teoreettinen viitekehys

Tietoperustan tarkoituksena tässä työssä on tarkastella kiinteistönvälitystä, LKV-tutkintoa ja erilaisia oppimistyyliä niin, että tutkimuksessa saadaan hyödynnettyä jokaista osa-aluetta. Kiinteistönvälitysalaa tarkastellaan päällisin puolin siitä näkökulmasta, mitä se on ja mitä kaikkea ala vaatii. LKV-tutkintoa tarkastellaan vaatimusten, hyödyllisyyden sekä kokeeseen valmistavan kirjallisuuden pohjalta. Kokeeseen valmistautumista tarkastellaan eri muistiinpanotekniikoiden ja oppimistyylien kautta, jotka vahvistavat oppimista sekä valmistautumista kokeisiin.

1.4 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena haastattelututkimuksena, jotta aihetta pystyttiin tutkimaan mahdollisimman syvällisesti ja kokonaisvaltaisesti. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui puolistrukturoitu teemahaastattelu, jonka osallistujamäärä rajattiin viiteen haastateltavaan. Tutkimuksessa haastateltiin henkilöitä, jotka työskentelevät case -yrityksessä X ja ovat työn ohella suorittaneet LKV-tutkinnon.

Teemahaastattelu eli puolistrukturoitu haastattelu on teemoihin kohdennettava haastattelu, jossa laaditaan etukäteen teoreettinen viitekehys. Teemat jaetaan pää- ja alateemoihin ja kysymykset mietitään etukäteen. Kysymysten esittämisjärjestyksellä ei ole väliä ja niitä voi mahdollisuuksien mukaan syventää. Myöskään valmiita vastauksia teemahaastattelun kysymyksiin ei ole, vaan jokainen vastaaja vastaa omalla tavallaan. (KAMK, Hirsijärven & Hurmeen 1995, mukaan.) Teemahaastattelu on tutkimusmenetelmänä hyvä, sillä se pystyy tuomaan tutkittavien eri näkökulmia aiheeseen.

2 Kiinteistönvälitys

2.1 Välitystoiminta

Kiinteistönvälitys on kiinteistön tai asunto-osakkeen kauppaa välittäjän avulla. Kiinteistönvälityksen tavoitteena on kauppojen syntyminen, joka tarkoittaa rahallista tavoitetta. Välityslieke rahoittaa toimintaansa välityspalkkioiden avulla. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä määrittää asian näin: ”Välitysliekkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta (välityskohde) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi” (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000, 2§). Välitysliekkeitä on Suomessa satoja, on suuria ketjuja sekä yksittäisiä pieniä toimijoita (Etuovi). Suomen kiinteistönvälittäjät ry:hyn eli SKVL:ään kuuluu noin 470 välitystoimistoa ja noin 1600 välittäjää (SKVL).

Vuokravälityksessä tilanne on hyvin samanlainen, tosin välitysliekkeitä ei ole niin paljon kuin kiinteistönvälityksen puolella. Vuokravälitys toimii hyvin samalla periaatteella kuin kiinteistönvälitys, mutta välityspalkkiot ja rahaliikenne ovat vain huomattavasti pienempiä, eivätkä kaikki samat säädökset koske vuokravälityslieketoimintaa.

Kiinteistönvälittäjien sekä vuokravälittäjien toimintaa säätelee kiinteistölainsäädäntö ja hyvä välitystapa. Toimintaa valvoo aluehallintovirasto. Keskeisimpiä lakeja lainsäädännössä ovat muun muassa maakaari, avioliittolaki, lait asuin- ja liikehuoneiston vuokrauksesta, laki kiinteistönvälitysliekkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliekkeistä, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, asuntokauppalaki, asunto-osakeyhtiölaki sekä perintökaari. Myös monet muut lait säätelevät toimintaa.

Välitysliekelaki ohjaa välitystoiminnan harjoittamista Suomessa ja se edellyttää, että välitysliekkeillä on oltava muun muassa vastaava hoitaja. Vastaava hoitaja on henkilö, jolla on alan ammattipätevyys eli hän on suorittanut LKV-tutkinnon. Vastaavan hoitajan tulee huolehtia siitä, että välitysliekkeen henkilöstöstä vähintään puolella on LKV-pätevyys ja että muillakin työntekijöillä on riittävä ammattitaito tehdä välitystehtäviä. Kiinteistönvälityksessä henkilöt, joilla ei ole LKV pätevyyttä, voivat käyttää esimerkiksi nimikkeitä myyntineuvottelija, kiinteistö- tai myyntiedustaja tai asuntomyyjä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto b.) LKV:n rinnalla on myös monia muita tutkintoja, jotka ovat hyödyllisiä alalla. Näitä ovat esimerkiksi LVV, joka tarkoittaa laillistettua vuokravälittäjää, AKA, joka on auktorisoitu kiinteistöarvioija, KHK, joka taas on keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija

(Keskuskauppakamari d), KED eli kiinteistöedustajan tutkinto, KiAT, joka tarkoittaa kiinteistönvälitysalan ammattitutkintoa sekä YKV, eli ylempi kiinteistönvälittäjän tutkinto.

2.2 Välittäjän työnkuva

Kiinteistönvälittäjä toimii linkkinä myyjän sekä ostajan välillä ja näin ollen hänen roolinsa on hyvin vastuullinen, sillä monille asuntokaupat ovat yksi elämän suurimpia kauppvoja. Yleensä kiinteistökauppa sekä asunto-osakekauppa saa alkunsa asunnon arvioinnista, jossa välittäjän on osattava arvioida perustellusti kiinteistön tai osakkeen myyntihinta. Hintoihin vaikuttaa markkinatilanne, vastaavanlaisten kohteiden toteutunut hinta sekä muun muassa asunnon varustetasot ja kunto. Jos välittäjän ehdottama hinta-arvio sopii myyjälle, voivat välittäjä ja myyjä laatia toimeksiantosopimuksen. Toimeksiantosopimuksessa sovietaan kaikki yksityiskohdat, kuten välityspalkkio. Toimeksiantosopimus on tärkeä asiakirja välitysliikkeelle, koska sillä pystytään myös ehkäisemään mahdollisia riita-asioita. Toimeksiannon saamisen jälkeen välittäjän on hankittava erinäisiä asiakirjoja, kuten isännöitsijäntodistus asunto-osakekaupassa, lainhuutotodistus sekä kiinteistörekisteriote kiinteistön kaupassa. Välittäjän tulee tuntea asiakirjat ja tietää, miten niitä luetaan ja käytetään. (SKVL 2018.)

Kun toimeksianto ja kaikki asiakirjat ovat kunnossa, on asunnon markkinoinnin sekä esittelyiden aika. Ne ovat kiinteistövälittäjän näkyvimpiä työtehtäviä. Markkinointikuvilla on ensisijaisen tärkeä merkitys, sillä moni potentiaalinen ostaja kiinnostuu asunnosta kuvien perusteella. Jos kuvat miellyttävät ostajaa, saattaa hän kiinnostua asunnosta niin paljon, että hän saapuu myös asuntoesittelyyn. Esittelyistä ilmoitetaan internetissä sekä mahdollisesti myös sanomalehdissä. Esittelyitä voidaan pitää yleisinä tai yksityisinä. Esittelyiden jälkeen välittäjä kertoo myyjälle, miten esittelyssä meni ja tuliko mahdollisia tarjouksia. Välittäjän tulee olla tavoitettavissa, mikäli potentiaaliset ostajat yrittävät saada häneen yhteyttä. (SKVL 2018.)

Potentiaaliset ostajaehdokkaat voivat jättää kirjallisen ostotarjouksen välittäjän kautta, minkä jälkeen välittäjä esittelee tarjoukset myyjälle. Kun myyjä on hyväksynyt tarjouksen, voi välittäjä sopia kaupantekotilaisuuden. Tilaisuudessa käydään vielä läpi kauppakirjat ja varmistetaan, että kumpikin osapuoli ymmärtää kaupan ehdot ja kaikki säädökset. Tilaisuuteen tilataan myös kaupanvahvistaja välittäjän toimesta, mikäli kyseessä on kiinteistökauppatilanne. Ennen kaupantekotilaisuutta välittäjän tulee kuitenkin sopia maksutapa, asunnon vapautumisaika sekä toimittaa kauppakirjat sekä muut asiakirjat jo esiluettavaksi osapuolille. Kiinteistönvälittäjän rooliin kuuluu myös huolehtia siitä, että kauppahinta tulee varmasti maksetuksi ja asunto-osakkeen myynnissä osakekirjaan tehdään siirto uudelle omistajalle. Uusi omistaja tulee myös rekisteröidä osakeluetteloon. Välittäjällä on siis

merkittävä rooli koko prosessin ajan, ja jotta välittäjä olisi asiantunteva ja pystyisi parhaimmalla mahdollisella tavalla tekemään työnsä lain puitteissa, on hänellä oltava laillistetun kiinteistönvälittäjän ammattipätevyys. (SKVL 2018.)

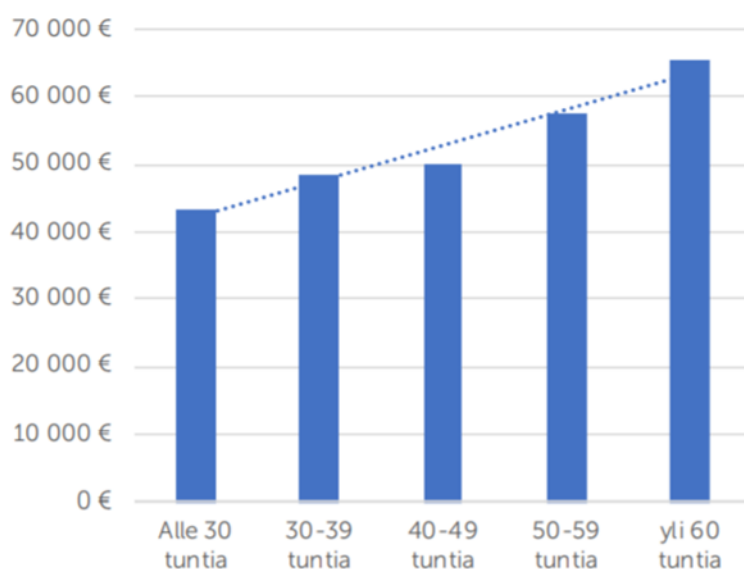
Välityslaissa on säädelty, että välitysliikkeillä on selonottovelvollisuus, jolla tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on aina selvitettävä myytävästä kohteesta vähimmäistiedot. Tällöin puhutaan yleisestä selonottovelvollisuudesta. Näitä tietoja voidaan saada toimeksiantajalta, asiakirjoista, jotka tulee hankkia kohteen toimeksiantoa varten sekä katselmuksella. (SKVL 2018.) Toimeksiantaja täyttää toimeksiannon yhteydessä esimerkiksi selostusliitteen, johon hän sisällyttää omat tietonsa asunnosta. Selostusliitteen täyttäminen huolellisesti toimeksiantajan kanssa kuuluu välitysliikkeen selonottovelvollisuuteen. Ilman selostusliitettä asuntoa ei saa markkinoida. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto a.) Katselmuksella voidaan havaita erinäisiä seikkoja, joita ei välttämättä muuten ole pystytty havaitsemaan. Katselmuksen välittäjä suorittaa aina kohteessa paikan päällä ja sillä tarkoitetaan kohteen kaikkiin tiloihin tutustumista. Välittäjän tulee tarkastella tietoja ja verrata niitä keskenään. Mikäli on syytä epäillä tietoja, välittäjän velvollisuus on selvittää tietojen todenperäisyys, jolloin kyseessä on erityinen selonottovelvollisuus. (SKVL 2018.)

Selonottovelvollisuuteen vaadittavia asiakirjoja asunto-osakkeen myyntiin ovat muun muassa isännöitsijäntodistus, osakeluettelotuloste, osakehuoneistotuloste, energiatodistus, yhtiöjärjestys, viimeisin tilinpäätös, talousarvio, kunnossapitotarveselvitys, tulevat remontit ja niiden kustannusarvio, pohjapiirros, yhtiössä suoritettu rakennuksen kuntoa koskeva selvitys, muut sopimukset, kuten yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset, kaavoitustiedot, selvitys mahdollisesta panttauksesta, mahdollinen vuokrasopimus, suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupasta, uudiskohteen turva-asiakirjat. Kaikissa tapauksissa näitä kaikkia asiakirjoja ei kuitenkaan tarvita. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto a.)

Kiinteistön myyntiin tarvitaan lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, muut rasitteet, kartta, johtokartta, pohjapiirros, kaavaote, rakennuslupa-asiakirjat, mahdollinen energiatodistus, mahdollinen öljysäiliön tarkastuspöytäkirja, vesihuoltojärjestelmää koskevat selvitykset, mahdollinen jätevesijärjestelmän suunnitelma, mahdollinen hallinnanjakosopimus, liittymäsopimukset, panttausta koskevia tietoja, lämmityskustannukset, mahdollinen vesijätö, pinta-ala, kulkuyhteys, etuosto-oikeudet, kuntoselvitykset sekä asbestikartoitus. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto a.) On hyvin kohteesta riippuvaa, mitä kaikkia asiakirjoja myyntiin tarvitaan. Tähän kaikkeen vaaditaan välittäjän ammattipätevyyttä, jotta tietää mitä asiakirjoja hankkii ja miten niitä tarkastaa, jotta selonottovelvollisuus täyttyy.

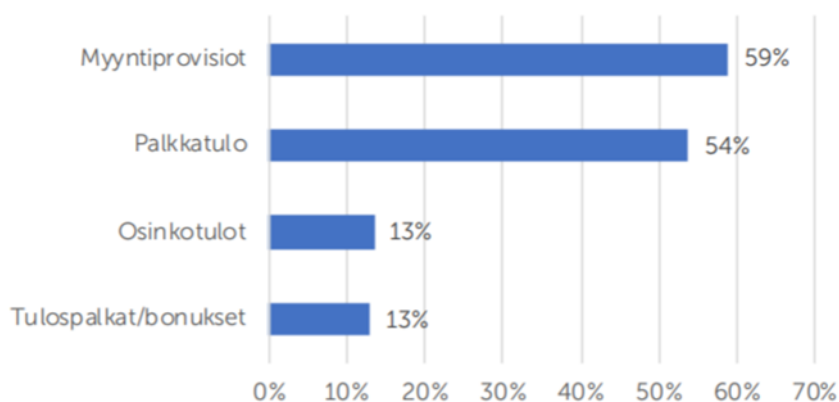
2.3 Ansiotaso ja työaika

Kiinteistönvälitysalan ammattilaiset -tutkimuksen mukaan välittäjän ansiotaso ja työaika ovat hyvin sidoksissa toisiinsa, kuten kuviosta 4 voi havaita. Tutkimukseen vastasi 702 henkilöä, joista naisia oli 53 prosenttia ja miehiä 47 prosenttia. Näistä henkilöistä 84 prosenttia on läpäissyt LKV-tutkinnon. (Kiinko 2020.)



Kuvio 4. Keskimääräinen viikkotyöaika (Kiinko 2020)

Kuviosta voi myös todeta, että mitä enemmän välittäjä tekee töitä, sitä enemmän hän ansaitsee. Useimmiten kiinteistönvälittäjän tuleekin olla töissä tai vähintään puhelimen päässä tavoitettavissa koko päivän, mikäli hän haluaa tienata paljon. Oikotien mukaan keskimääräinen kiinteistönvälittäjän palkka on 4000 €/kk (Oikotie). Välittäjän palkka voi muodostua eri tavoin. Suurimmaksi osaksi välittäjän palkka muodostuu myyntiprovisioista. Kuviossa 5 on esiteltynä eri ansiotyyppien osuudet välittäjien ansioissa vuonna 2020.



Kuvio 5. Eri ansiotyyppien saavien osuus (Kiinko 2020)

Suurimmalla osalla kyselyyn vastanneista välittäjistä palkka muodostuu provisioista. Monilla palkkaan sisältyy myös jokin toinen ansiotyyppi. Eri palkkausmalleissa ansio voi koostua jopa kolmesta eri ansiotyypistä.

2.4 Alan tulevaisuus

Vuoden 1995 jälkeen asuntojen myynti-ilmoitukset ovat alkaneet siirtyä nettiin. Myös useat työtehtävät sekä esimerkiksi sopimukset ovat alkaneet sähköistyä monelta osin kokonaan. Esimerkiksi sopimukset ja asiakirjat voidaan allekirjoittaa sähköisesti ja asunnot voidaan esitellä virtuaalisesti. Voimakkaassa kehityksessä olevat sähköiset järjestelmät auttavat välittäjiä tekemään työtään entistä tehokkaammin. On kuitenkin monia yrityksiä, jotka eivät vielä käytä sähköisiä järjestelmiä tai esimerkiksi sosiaalista mediaa, joten ne alkavat eittämättä jäädä jälkeen nykyhetken trendeistä ja kehityksestä. Esimerkiksi koronaviruksen levitettyä Suomeen ovat sähköiset järjestelmät olleet loistava keino jatkaa työskentelyä hyvällä tuloksella. Ala alkaa pakottaa jokaista toimijaa kehittymään tälle vuosikymmenelle. Sähköistymisen myötä ei kuitenkaan saa unohtaa asiakaspalvelun tärkeyttä. (Rosi, J. 2020.)

Kiinteistönvälitysalan ammattilaiset -tutkimuksen mukaan myös moni vastanneista kokee digitaalisuuden erittäin suurena osana tulevaisuuden näkymiä. Henkilöbrändäys ja sosiaalisen median käyttö ovat tätä päivää, ja ne näkyvät myös kiinteistönvälitysalalla. Kuviossa 6 esitellään kyselyyn vastanneiden mielipiteitä alan muutoksista seuraavan kolmen vuoden tähtäimellä.

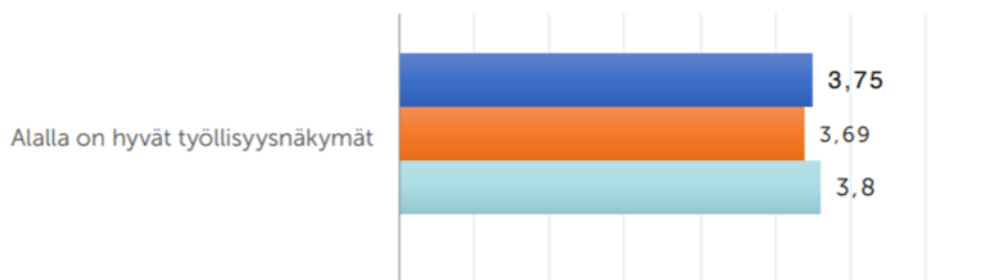


Kuvio 6. Tulevaisuuden näkymät: Arvioi alan muutosta kolmen vuoden tähtäimellä? (Kiinko 2020)

Kolmen kärkeen tutkimuksessa nousivat henkilöbrändäyksen merkityksen korostuminen, sosiaalisen median käyttö sekä sisäisen kilpailun kiristyminen. Nämä kaikki tekijät vaikuttavat välittäjien työnkuvaan tulevaisuudessa. Merkittävämpänä muutosvoimana pidetään siis digitaalisuutta ja sen tarjoamia erilaisia kanavia ja järjestelmiä. Osa vastaajista oli silti sitä mieltä, että jotta palvelusta voidaan tehdä henkilökohtaisempaa, on asiakkaiden kohtaaminen kasvokkain ensisijaisen tärkeää. (Kiinko 2020.)

Vaikka ala menee hyvää vauhtia kohti digitaalista maailmaa, välittäjien tavoitettavuus työssä tulee asiakkaiden olettamana olla 24 tuntia vuorokaudessa viikon jokaisena päivänä. Välittäjien tulee siis kyetä hallitsemaan ja organisoimaan omaa ajankäyttöään ja työnantajien tulee pitää huoli työntekijöiden hyvinvoinnista ja jaksamisesta. (Kiinko 2020.)

Alan työllisyysnäkyistä moni välittäjä oli sitä mieltä, että ne tulevat olemaan kohtalaisen hyvät, kuten kuvio 7 voi nähdä. Sininen väri kuviossa kuvaa koko vastaajajoukkoa, oranssi miehiä ja vaaleansininen naisia. Viisi on täydet pisteet.



Kuvio 7. Alan työllisyysnäkyvät (Kiinko 2020)

2.5 Vuokravälitys

Kuten kiinteistönvälityksessä, vuokravälityksessäkin tulee puolella toimiston henkilökunnasta olla laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys vuoden 2016 lakimuutoksen jälkeen. Vuokravälitys eroaa kiinteistönvälityksestä joltain osin, mutta työnkuva vuokravälittäjällä on myös hyvin monipuolinen ja vaihteleva.

Välittäjän tehtävät koostuvat ennen vuokrasopimuksen tekemistä muun muassa toimeksiannon teosta, asiakirjojen hankinnasta ja tarkistuksesta, asunnon vuokra-arvioinnista, asunnon kuvauksesta ja markkinoinnista, hakemusten käsittelyistä sekä asuntojen esittelyistä. Vuokravälittäjän työtehtäviin voi myös kuulua vuokrasopimusten irtisanomisten käsittelyt. Oleellisessa osassa vuokravälittäjän työtehtävää on myös kontaktointi eri tahoille,

kuten asiakkaille ja isännöitsijöille. Vuokravälitys ja kiinteistönvälitys ovat kumpikin hyvin asiakaslähtöistä työtä, jossa asiakaspalvelulla on suuri rooli. (Realia management.)

Työaika vuokravälittäjällä on hyvin vaihteleva ja oman aikataulun organisointi on tärkeää. Vuokravälittäjän palkkatasosta tehtyyn palkkavertailuun vastasi 41 alan työntekijää ja vertailun mukaan heidän keskimääräinen palkkansa on 2500 €/kk (Palkkavertailu, 2021).

3 LKV-koe

3.1 LKV- tutkinto

Jokaisen henkilön, joka haluaa laillisesti toimia kiinteistönvälittäjänä, on läpäistävä LKV-tutkinto. LKV-tutkinnolla tarkoitetaan LKV-kokeen tekemistä, eli tutkintoon ei kuulu mitään muuta kuin koe. Mikäli kokeen läpäisee, on henkilöllä laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys. Termiä kiinteistönvälittäjä ei siis saa käyttää kukaan muu kuin kyseisen tutkinnon suorittanut henkilö. Tutkinnon kokeen järjestää Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta ja koe on aikaisempina vuosina järjestetty kahdesti vuodessa, keväällä sekä syksyllä. Kokeen uudistuksen myötä koetta on mahdollisuus järjestää useamminkin. Esimerkiksi syksyllä 2021 on kolme koekertaa. Kokeeseen osallistuminen maksaa 240 euroa. (Keskuskauppakamari c.).

Välitysliiketoimintaa valvoo AVI eli aluehallintovirasto. AVI seuraa yritysten LKV-pätevyyttä ja -pätevyyskysymyksiä, sekä välitystoiminnan laillisuutta ja hyvää välitystapaa. AVI ottaa vastaan ilmoituksia välitysliikkeiden toiminnasta sekä valvoo itse muun muassa välitysliikkeiden markkinointia. (Aluehallintovirasto.) LKV-tutkinnon kannalta AVI on siis tärkeässä roolissa, sillä se pitää huolen yritysten ja yrittäjien toiminnan laillisuudesta. Tarvittaessa AVI voi myös määrätä välitysliikkeen toimintakieltoon, mikäli välitysliikkeessä ei ole tarpeeksi laillistetun kiinteistönvälittäjä tutkinnon läpäisseitä ammattipäteviä henkilöitä. LKV-tutkinnon tarkoituksena on varmistaa ammattimainen kiinteistönvälitys, jotta liiketoiminta pysyisi hyvän välitystavan mukaisena (Kiinko).

LKV-tutkinnon hyödyllisyys

LKV- koulutus ja -pätevyys ovat hyvin tärkeä osa välittäjän työtä. Vaikka koulutuksella ei ole mitään tekemistä myyntitaitojen kanssa, antaa se perustaitoja alan lakiosaamiseen. Toisin sanoen, vaikka henkilö olisi suorittanut LKV-tutkinnon, ei se välttämättä tarkoita sitä, että henkilö olisi hyvä myymään asuntoja. Kuitenkin suurella osalla välittäjistä tulisi olla LKV-tutkinto suoritettuna. (Herrala 2018.)

LKV- tutkinto on joissakin tapauksissa myös rekrytointiin vaikuttava tekijä. Mikäli välitysliikkeellä on henkilöstövajetta, voi rekrytoinnissa ratkaisevana tekijänä olla työnhakijan LKV-tutkinto. Myös esimerkiksi Yritys X:llä on käytössä bonusjärjestelmä LKV-tutkinnon suorittaneille, joten tutkinnon suorittamisella voi olla myös rahallista merkitystä.

3.2 Koe

LKV- koetta voidaan verrata ylioppilaskokeeseen. Koetilanteeseen ei saa tuoda mitään ylimääräistä ja koe on erittäin haastava sekä jopa stressaava kokemus. Vuonna 2021 koe vaihtui sähköiseksi ja suurin osa kysymyksistä muuttui monivalintakysymyksiksi. Monivalintakysymykset ovat hyvin haastavia, sillä niissä kokeen tekijä voi vastata ainoastaan oikein tai väärin, kun taas aikaisemmissa kokeissa on voinut saada puolikkaita pisteitä puoliksi oikeista vastauksista. (Keskuskauppakamari a.) Kysymykset kokeeseen tekee välittäjäkoe-lautakunta (Keskuskauppakamari 2020).

Syksyn 2020 LKV-koe käsitteli hyvin laaja-alaisesti kiinteistölainsäädännön eri osia. Ko-keessa oli 6 tehtäväkokonaisuutta, jotka pitivät sisällään useita pienempiä tehtäviä. Tehtä-vät koostuivat monivalinnoista, laskutehtävistä, esseestä sekä parista pienemmästä kirjalli-sesta tehtävästä. Jokaisen tehtävän enimmäispistemäärä oli 10 pistettä, tehden kokeen enimmäispistemääräksi 60 pistettä. Koetilaisuus kestää viisi tuntia ja tunti on minimiaika, joka tilaisuudessa pitää olla. (Keskuskauppakamari a.) Vuoden 2021 kokeita ei ole enää julkaistu Keskuskauppakamarin nettisivuilla.

3.3 Kirjallisuus

LKV-tutkinnon läpäisemiseen vaadittava kirjallisuusmäärä on laaja. Tärkeimpinä ovat Hy-vän välitystavan ohje, Kiinteistönvälittäjän käsikirja sekä Suomen lain kiinteistölainsäädäntö. (Keskuskauppakamari b.) Näiden lisäksi on useita muita artikkeleita ja teoksia, joita suositellaan opiskeltavan kokeeseen, mutta kaikkien teosten lukeminen ei ole välttämä-töntä. (Keskuskauppakamari, 2021.)

Hyvän välitystavan ohje

Hyvän välitystavan ohje on Kiinteistövälitysalan Keskusliiton KVKL:n ohje hyvästä välitys-tavasta. Ohje on täydentävää sääntelyä lain rinnalla, jota jokaisen AVI:in rekisteröityneen välityслиikkeen on noudatettava. Ohjetta päivitetään jatkuvasti ja siitä julkaistaan uusi painos vuosittain. Vuoden 2021 Hyvän välitystavan ohje on julkaistu 1.10.2021, kuten se vuosittain julkaistaan syksyisin syys-lokakuun vaihteessa. Tällä hetkellä välityслиikkeet noudattavat siis Hyvän välitystavan ohjetta vuodelta 2021. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2021.)

Vuoden 2021 ohje on 84-sivuinen PDF-tiedosto, joka sisältää 10 aihealuetta. Aihealueet ovat esitelty kuviossa 8.



Kuvio 8. Hyvän välitystavan ohjeen aihealueet

Hyvän välitystavan ohje koostuu useista aihealueista, jotka ovat jakautuneet edelleen alalukuihin ja alalukujen alalukuihin. Selkeä jaottelu helpottaa aihealueiden opiskelua ja kokonaisuusien hahmottamista sekä selkeyttävät tekstin ymmärrettävyyttä. Aihealueet ovat hyvin kattavia ja ne käsittelevät alaa ja sen toimintoja laaja-alaisesti. Esimerkiksi kappale 1, joka käsittelee välitysluoketoiminnan harjoittamista sisältää seitsemän alalukua, jotka käsittelevät yleistä välitysluoketoiminnan harjoittamisesta, välitysluoketoiminnan valvontaa, asiakasvaroja, rahanpesua ja terrorismin rahoittamisen estämistä, luottamuksellisuutta, arkistointia ja tietosuojaa. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto 2021.)

Kiinteistölainsäädännön mukaan hyvää välitystapaa on noudatettava kaikissa välitysluoketoiminnassa ja -toiminnassa. Kuitenkaan laissa ei ole mitään määritelmiä, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan ja miten sitä tulee käyttää. Hyvää välitystapaa voidaan kuvaila joustavana normina, joka muuttuu ja muotoutuu ajan mukana. Tähän kuitenkin vaikuttavat tuomioistuimet, kuluttajariitalautankunta suosituksineen, muiden viranomaisten ohjeet sekä alalle muodostunut käytäntö. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto 2021.)

Kiinteistönvälittäjän käsikirja

Kiinteistönvälittäjän käsikirja on ollut alan tukena jo vuodesta 1979 alkaen ja sitä on uudistettu aika-ajoin, mikäli alan lakeihin on tullut muutoksia. Uusin painos kirjasta on tältä

vuodelta, eli vuodelta 2021. Tekstiin ei välttämättä tule aina suuria muutoksia, joten aikaisempikin painos voi olla vielä toimiva LKV- tutkintoon valmistautuessa. (Nevala ym. 2019, 3–4.)

Kirjassa on vuonna 2019 ollut 771 sivua. Kirja sisältää 12 kappaletta, jotka ovat esiteltyinä kuviossa 9.



Kuvio 9. Kiinteistövälittäjän käsikirjan kappaleet

Kiinteistövälittäjän käsikirjassa on avattu kiinteistolainsäädännön kohtia helpommin ymmärrettäväksi ja helppolukuisemmiksi. Kirja pohjautuu hyvin pitkälti lakiin ja toimii loistavana tukena lakikirjan rinnalla. Käsikirja on jokaisen välittäjän käytännön työhön pohjautuva perusteos, joka antaa kaikki tarvittavat tiedot, mitä ammatissa toimimiseen vaaditaan (SKVL 2021).

Kiinteistolainsäädäntö

Kiinteistolainsäädäntö- kirja on 1036-sivuinen Suomen laki- lakikirja, joka sisältää osia kolmesta lakikirjasta; Suomen Laki 1, Suomen Laki 2 ja Suomen Laki 3. Kiinteistolainsäädäntö- kirjassa on käytetty Suomen Laki 1:stä siviilioikeutta sekä yritystoimintaa, Suomen Laki 2:sta rikos- ja prosessioikeutta, turvallisuus- ja yleistä järjestystä ja opetus- ja sivistystoimia. Suomen laki 3:sta taas on käytetty ympäristö- ja asumislainsäädäntöä sekä sosiaali- ja terveydenhuollon lainsäädäntöä. Lisäksi lakikirjassa sisältää erillisenä osana Suomen verolain. Nämä kaikki liittyvät oleellisesti kiinteistönvälitysalaan ja kirja helpottaa säädösten rinnakkaiskäyttöä. Kirja on tehty erityisesti kiinteistönvälittäjien sekä vuokravälittäjien työvälineeksi. (Kaivanto & Tuominen 2014, 5.)

Kiinteistölainsäädännön kirja tai puhdas säädösmateriaali tulosteina, ovat ainoita aineistoja, joita LKV-kokeeseen saa ottaa mukaan. (Keskuskauppakamari e.) Näin ollen kirjaa pystyy hyödyntämään kokeessa, eikä lakeja tarvitse osata ulkoa. Hankaluuden kokeeseen kuitenkin tuovat haastavat kysymykset ja lakitekstin luku-, ymmärrys- ja viittaustaito.

4 Valmistautuminen kokeeseen

4.1 Oppiminen

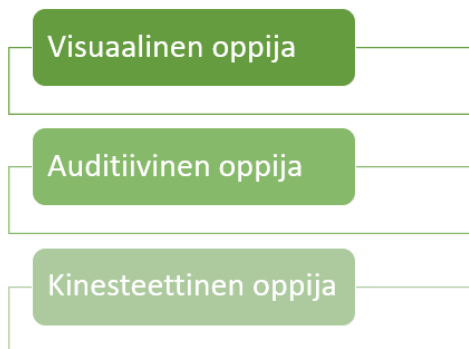
Oppiminen on taito, jota jokainen ihminen pystyy kehittämään. Taitojen harjoittaminen muokkaa aivojen rakennetta, kun aivojen hermosolujen väliset yhteydet muovautuvat sen mukaan, mitä ihminen tekee. Lisäksi tutkimusten mukaan itseensä uskomisella on suuri merkitys oppimisessa. Jos ei usko, että pystyy oppimaan mitään, muodostuu tämä ajattelutapa oppimisen esteeksi. Henkilön tulee siis uskoa ja muovata omaa ajattelutapaansa niin, että on oppimiskykyinen -ja haluin kehittyään opetellessa uusia asioita. (Päivänsalo 2020.)

Ajankäytöllä on myös tärkeä rooli oppimisessa. Ilman ajankäytön huolellista suunnittelua ja organisointia, voi oppimisesta tulla paljon haastavampaa, eikä se pitkällä aikatahtimella ole kovin tuloksellista. Kiireessä opeteltavien asioiden jäsentely- ja valmisteluvaiheet jäävät pois, jolloin opiskelusta tulee hallitsematonta. Paineessa opiskelu ei myöskään välttämättä tuo haluttua lopputulosta ja se on lisäksi erittäin epämukavaa. Ajankäyttöä on priorisoitava tärkeisiin asioihin niin, että epäoleelliset asiat jätetään tehtävälistan viimeisiksi. Joissain tapauksissa asioiden jättäminen viime tippaan voi myös toimia, sillä silloin keskittyminen aiheeseen on hyvällä tasolla ja tekeminen on impulsiivista. Hyvä ajankäytön suunnitelma on opiskelua tukeva, mutta myös joustava. (Päivänsalo 2020.)

Opiskelussa on hyvä tavoitella jotain päämäärää. Päämääränä voi esimerkiksi toimia valmistuminen laillistetuksi kiinteistövälittäjäksi. Tällöin opiskelu on tehokkaampaa ja motivoivampaa. Suorituspainee saattavat tästäkin huolimatta kasvaa suuriksi, jolloin mahdollinen pettymys on erityisen suuri, mikäli ei läpäisekään tutkintoa. Pettymys voi nostaa myös opiskelun ja kokeeseen valmistautumisen uudelleen aloittamisen kynnyistä. Opiskelu voidaan nähdä myös prosessina. Vaihtoehtoisesti motivaatio prosessiluonteiseen opiskeluun saattaa olla matalampi, mutta tällöin epäonnistumisen tunnetta ei välttämättä koeta yhtä suurena. (Päivänsalo 2020.)

4.2 Oppimistapoja

Jokainen oppija oppii eri tavalla, jolloin on hyvä tunnistaa, mitkä oppimistavat ovat itselleen parhaita. Kolme tunnettua oppimistyyliä on lueteltuna seuraavassa kuviossa 10.



Kuvio 10. Eri oppimistyyliä

Toisille oppimisessa parhaiten auttaa näköaisti, sillä monet muistavat asioita parhaiten näkemällä. Visuaalinen oppija oppii havainnoimalla sekä tarkastelemalla ympäristöään. Mikäli kokee olevansa visuaalinen oppija, kannattaa oppijan hyödyntää muistiinpanojen tekemisessä esimerkiksi erilaisia merkintöjä ja korostuksia sekä käsittekarttojen tekemistä. Lisäksi värien käytön on todettu auttavan oppimisessa, koska niiden avulla visuaalisen oppijan on helpompi jäsenellä asioita. (Peda.net.)

Toisille kuuntelu on paras oppimistyyli. Tällaista oppijaa kutsutaan audiitiiviseksi oppijaksi. Kuuntelevan oppijan suositellaan keskittävän kuunteluun ja pyrkivän sulkemaan kaikki häiriötekijät ulkopuolelle. Esimerkiksi itselleen ääneen lukeminen tai vaihtoehtoisesti oman äänensä nauhoittaminen ovat audiitiiviselle oppijalle hyviä keinoja uusien asioiden opetteluun ja sisäistämiseen. (Rajavaara 2016.) Lisäksi yritysten tarjoamat valmistavat koulutukset ovat oiva oppimistyyli audiitiiviselle oppijalle, sillä koulutukset tarjoavat ammattilaisten luentoja ja puheenvuoroja. Koulutukset tukevat kirjallisuuden lukemisen rinnalla audiitiivisiä ärsykeitä.

Joillekin tekeminen ja kokeileminen on paras keino oppia. Tällaista oppijaa kutsutaan kinesteettiseksi oppijaksi. Kinesteettiselle oppijalle oppiminen on fyysisesti suuntautunutta ja hänelle oppimisympäristön viihtyvyys on tärkeää. Kinesteettisen oppijan kannattaa piirtää ja kirjoittaa muistiinpanoja sekä välttää pelkästään paikoillaan istumista ja oppimateriaalin lukemista. (Peda.net.)

Opeteltavan asian muistamiseen on myös erilaisia tekniikoita, jotka saattavat auttaa oppijaa. Näitä ovat esimerkiksi assosiaatiot, eli miellelyhtymät, joiden avulla muun muassa vaikeita sanoja voi opetella. Ideana on luoda jonkinlainen muistisääntö sanasta tai asiasta. Opeteltavien asioiden kuvittaminen sekä ajatuskarttojen luonti on myös todettu auttavan uuden oppimisessa. Ajatuskarttoja tehdessä nousevat keskeiset asiat esiin, ja niitä on helppompi painaa mieleen. (Vakkuri, K. 1998, 102–108.) Myös muistiinpanojen tekeminen ja

muut erilaiset muistiinpanotekniikat auttavat muistamisessa. Tekstin alleviivaus, ydinasioiden korostus sekä kysymysten esittäminen itselle auttavat kertaamaan opeteltavaa materiaalia ja siitä esiin nousseita ydinasioita. (Sanomapro.)

4.3 Kokeeseen lukeminen

Kokeeseen lukemiseen kannattaa valmistautua tekemällä opiskelusuunnitelma, jossa on tarkat tavoitteet, kuten missä aiot opiskella, kuinka kauan ja mitä kaikkea silloin tulisi lukea. Suunnitelmaan voi sisällyttää myös tauotukset valmiiksi. (The McGraw Center 2016).

Lukeminen kannattaa aloittaa materiaalin silmäilemisellä. (Jyväskylän yliopisto 2016). Opeteltavaa asiaa luettaessa on suositeltavaa tutustua ensin kokonaisuuksiin ja pyrkiä hahmottamaan niitä. Yksittäisten pienten asioiden ulkoa opetteluun sijaan kokonaisuuden ymmärtäminen on paljon tuloksellisempaa. (Sanomapro.) Materiaalista on hyvä tunnistaa kaikki kokeen kannalta oleelliset asiat, kuten pääperiaatteet, teemat ja käsitteet sekä muut tärkeät yksityiskohdat. Tämän jälkeen on hyvä miettiä, mitkä osa-alueet materiaalista ovat omia heikkouksia, mitkä käsitteet ovat vaikeita ja mihin opiskelu kannattaa kohdentaa. (The McGraw Center 2016.) Uusien termien ja käsitteiden opetteluun vaaditaan kuitenkin ulkoa opettelu, mutta siihen voi käyttää esimerkiksi edellisessä luvussa mainittuja muistisääntöjä ja muistiinpanotekniikoita. (Sanomapro.)

Materiaali kannattaa lukea jäsenellen ja käyttämällä sen osioihin aina jotakin muistiinpanotekniikkaa, kuten alleviivausta, muistilappuja, muistiinpanoja tai ajatuskarttaa. Kannattaa lukea huolellisesti myös tiivistelmät sekä yhteenvedot. (Jyväskylän yliopisto 2016.) Aiempien tehtävien ja kokeiden tekeminen on myös todettu toimivaksi. Kannattaa pyrkiä tekemään tehtävät ja kokeet ensin itsenäisesti ja vasta sen jälkeen katsoa oikeat vastaukset. Mikäli opiskelua helpottaa se, että sen tekee jonkun kanssa yhdessä, on se myös suotavaa. Lisäksi avun kysyminen vaikeissa asioissa kannattaa. (The McGraw Center 2016.)

5 Tutkimuksen toteutus

5.1 Teemahaastattelu

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena puolistrukturoidulla haastattelumenetelmällä eli teemahaastattelulla. Tutkimuksen tutkimuskysymyksen tässä opinnäytetyössä vastattiin haastatteluiden avulla. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mitä hyviä kokeeseen valmistautumistapoja on, jotta LKV-tutkinnon pystyisi läpäisemään. Teemahaastattelu valikoitui tutkimuksen tiedonkeruumuodoksi, sillä sen avulla haastateltavien ääni pääsi parhaiten kuuluviin. Tutkimusmenetelmänä teemahaastattelu sopi tutkimukseen hyvin, sillä sen avulla pystytään tuomaan aiheeseen uusia näkökulmia ja merkityksiä. Teemahaastattelun yhtenä piirteenä on se, että haastateltavat ovat kokeneet saman tietyn tilanteen, jonka perusteella haastattelurunko on luotu. Haastattelukysymykset perustuvat aiheen eri teemoihin. (Hirsjärvi & Hurme, 2017, 47.) Teemahaastattelulle tyypillistä on kysymysten muovaantuminen oikeanlaisiksi haastatteluiden alettua. Teemahaastattelu on avoimen ja lomakehaastattelun välimuoto. (Hirsjärvi ym. 2009, 208–209.)

Haastattelu on ainutlaatuinen tiedonkeruumenetelmä, sillä siinä ollaan suorassa vuorovaikutuksessa haastateltavan kanssa. Tästä on sekä etuja että haittoja, mutta suurimpana etuna voidaan pitää joustavuutta aineistoa kerätessä. Aineiston esittämisjärjestystä pystytään säätelemään ja vastausten tulkitsemisessa on enemmän mahdollisuuksia. (Hirsjärvi ym. 2009, 204–205.)

Tutkimukseen valikoitui taustatietojen lisäksi kolme pääteemaa, joista yhteen kaksi alateemaa. Teemat ovat esiteltynä kuviossa 11.



Kuvio 11. Teemahaastattelun teemat

5.2 Tutkimuksen aineiston kerääminen ja käsittely

Tutkimuksen tavoitteena oli kerätä LKV-tutkinnon läpäisseiltä henkilöiltä tietoa siitä, kuinka kokeeseen pystyisi parhaiten valmistautumaan. Tutkimuksen empiirinen aineisto kerättiin teemahaastatteluilla haastatteleamalla vuokra-asunnon välitysliike yritys X:ssä toimivia henkilöitä, jotka ovat suorittaneet LKV-tutkinnon hyväksytysti. Haastattelun runko suunniteltiin huolellisesti ja haastatteluissa pyrittiin pitämään kysymysten järjestys samana, jotta jokainen haastattelu etenisi samalla tavoin ja jokaisen vastaajan vastaukset saataisiin selkeästi esille ja taltioitua hyvin.

Tutkimukseen osallistuneita haastateltavia oli yhteensä viisi ja he asuvat ympäri Suomea. Taulukkoon 1 on koottu haastateltavien perustiedot, joita ovat ikä, sukupuoli ja koulutustaso. Lisäksi taulukosta ilmenee haastattelujen ajankohdat.

Haastateltava	Ikä	Sukupuoli	Koulutustaso	Ajankohta
H1	30	N	AMK	15.11.2021
H2	46	N	AMK	15.11.2021
H3	40	N	AMK	15.11.2021
H4	39	N	AMK	16.11.2021
H5	36	N	AMK	16.11.2021

Taulukko 1. Haastateltavien perustiedot

Tutkimukseen valikoituneet haastateltavat eivät jakautuneet demografisten tekijöiden kannalta kovin laajasti. Kuitenkin jokaisella haastateltavalla oli tutkimuksen aiheesta oma henkilökohtainen kokemus, joten vastauksia tutkimukseen saatiin kattavasti ja laaja-alaisesti.

Haastattelut toteutettiin marraskuussa 2021 Microsoft Teamsin välityksellä, haastateltavien ollessa eri puolella Suomea. Haastattelut pyrittiin pitämään rentoina, jotta haastateltavat kykenivät kertomaan näkökulmiaan vapaammin. Haastateltavat toimivat samalla alalla, mutta eri tehtävissä. Haastattelun runko on liitteessä 1.

5.3 Aineiston analysointi

Aineiston analysointi aloitettiin purkamalla haastattelut auki. Haastattelut taltioitiin nauhoittamalla Teams-puhelut, jonka jälkeen haastattelut litteroitiin. Litteroinnilla tarkoitetaan puheen purkamista kirjoitettuun muotoon. Näin haastattelua on helpompi tulkita ja analysoida (Hirsjärvi ym. 2009, 222). Litterointi voidaan tehdä koko haastattelusta tai valikoiden, kuten

vain teema-alueista tai haastateltavan puheesta (Hirsjärvi & Hurme, 2017, 138). Tutkimuksessa aineisto litteroitiin vain haastateltavan puheesta.

Litteroinnin jälkeen aineistosta etsittiin samankaltaisuuksia, joita pystyttiin värikoodauksen avulla nostamaan esiin. Aineistoa luettiin useita kertoja läpi, jotta siitä saatiin selkeä kuva ja yhtäläisyydet pystyttiin havaitsemaan tarkemmin. Samankaltaisuudet tuotiin tutkimuksen analyysissä esille. Värikoodauksella tarkoitetaan litteroidun aineiston käsittelyä eri väreillä, joka helpottaa tunnistamaan yhtäläisyydet ja näin tekemään tutkimuksesta analyysiä ja löydöksiä. Tutkimustyön läpinäkyvyyden tueksi tutkimuksen tuloksiin nostettiin haastateltavien suoria sitaatteja litteroidusta aineistosta. Haastateltavien henkilöllisyydet anonymisoitiin numeroilla yksityisyyden turvaamiseksi.

5.4 Tutkimuksen tulokset

Taustatiedot

Tutkimuksen haastatteluja lähdettiin purkamaan ja analysoimaan etsien vastauksia tutkimuskysymykseen sekä alatutkimuskysymyksiin. Haastattelu alkoi taustatietojen keruulla, joita on esitetty taulukossa 1. Kaikki vastaajat olivat naisia, valmistuneita ammattikorkeakoulusta ja ikäjakauma oli heidän välillään aika suppea. Jos haastattelussa olisi ollut myös esimerkiksi miehiä mukana, olisivat tulokset voineet olla erilaiset. Työnkuvat haastateltavilla oli erilaiset, mutta kaikki työskentelevät samassa yrityksessä. Neljä haastateltavaa kertoi suorittaneensa LKV-tutkinnon työpaikkansa suosituksen takia. Yksi haastateltava mainitsi myös osasyynä LKV-pätevyyden hankkimiselle vuoden 2016 lakimuutoksen voimaantulon. Kukaan haastateltavista ei hankkinut pätevyyttä heti alalle tultua, vaan vasta myöhemmin. Haastateltavat H1, H2 ja H3 suorittivat kokeen ensimmäisen kolmen vuoden aikana ja haastateltavat H4 ja H5 useiden vuosien päästä. Jatkokysymyksenä haastateltavilta kysyttiin, kokivatko he hyötyä ammattikokemuksestaan kokeen suorituksessa, johon neljä viidestä vastaajasta vastasi kyllä.

Haastateltavien vastausten perusteella voimme todeta, että LKV-koe on mahdollisesti järkevämpää suorittaa vasta myöhemmin, kuin heti alalle tultua. Tällöin ammattikokemusta ja alan tuntemusta on ehditty kerryttämään, mikä edesauttaa kokeen läpäisemisessä.

Valmistautuminen kokeeseen

Taustatietojen jälkeen keskustelu siirtyi teemahaastattelun muihin aiheisiin. Ensimmäisenä varsinaisena teemana haastattelussa oli valmistautuminen kokeeseen. Tämä aihealue oli jaettu kahteen osaan: ajankäyttöön sekä materiaaleihin. Ajankäyttö -osiossa haastateltavien vastaukset poikkesivat jonkin verran toisistaan. Kun haastateltavilta kysyttiin, milloin

he ovat aloittaneet opiskelun, kolme heistä kertoi aloittaneensa sen noin viisi kuukautta ennen varsinaista koetta. Lisäksi edellä mainittuja haastateltavia yhdisti se, että he kaikki kolme kävivät myös yrityksen järjestämän LKV-koulutuksen. Kaksi muuta haastateltavaa, jotka opiskelivat ainoastaan itsenäisesti, olivat aloittaneet kokeeseen valmistautumisen noin kaksi kuukautta ennen koetta.

Ainoastaan yksi haastateltavista oli kunnolla aikatauluttanut opiskelunsa. Muut haastateltavat yrittivät töiden ja muun elämän ohessa valmistautua kokeeseen ja aikatauluttaa opiskelua eri väleihin, minne kerkesivät. Haastateltava H4 totesi tilanteen aikataulutukseensa näin:

Kyllä mä yritin lukea kaiken ajan mitä kerkesin, kaikki hetket, kun lapsi nukkui, iltasin, viikonloppuisin, aamukahvipöydässä, mutta en erityisemmin tehnyt aikataulusuunnitelmaa. (H4.)

Jatkokysymyksenä haastateltavilta kysyttiin, kokivatko he aikataulutuksesta olevan hyötyä. H1, joka oli aikatauluttanut opiskelunsa, koki siitä olleen hänelle apua. Hän aikataulutti ja suunnitteli opiskelunsa niin, että X ajassa piti lukea X määrä materiaaleja ja tehdä siihen liittyviä tehtäviä.

Toisena ala-aihealueena oli materiaalit. Ensimmäisenä kysymyksenä haastateltavilta kysyttiin, miten heidän opiskeluprosessinsa eteni, tekivätkö he esimerkiksi muistiinpanoja tai viivailivatko he tekstiä. Haastateltavat H1, H4 ja H5 tekivät muistiinpanoja, haastateltavat H1, H2, H3 ja H4 laittoivat muistilappuja lakikirjaan sen lukemista helpottavaksi ja H2, H3 ja H5 viivailivat asioita. Lisäksi H1 ja H2 mainitsivat tässä vaiheessa jo tehneensä vanhoja kokeita ja vastanneensa niiden kysymyksiin. H3 vastaus kysymykseen kuvaa hyvin aineiston käsittelyä:

Tein todella paljon viivauksia käsikirjaan ja laputusta lakikirjaan. Tein kyllä paljon merkintöjä. (H3.)

Kolme haastateltavaa, jotka olivat kertoneet käyneensä tutkintoon valmistavan koulutuksen yrityksen kautta, kertoivat jatkokysymyksessä todella hyötynensä koulutuksesta. Koulutus oli avannut heille enemmän kiinteistön myyntiasioita ja yksi koulutuksen käyneistä haastateltavista koki, että kun oli joku, keneltä pystyi kysymään ja varmistelemaan asioita joita ei itse tajunnut, auttoi häntä paljon.

Seuraavaksi haastateltavilta kysyttiin, mitä aineistoja he käyttivät opiskelussa. Kaikki haastateltavat vastasivat samat aineistot, joita olivat H2 kertomana:

Lakikirjaa, vanhoja kysymyksiä ja vastauksia sekä käsikirjaa. (H2.)

Lakikirjalla H2 tarkoitti kiinteistölainsäädäntöä, vanhoilla kysymyksillä ja vastauksilla vanhojen LKV-kokeiden kysymyksiä ja niihin vastauksia sekä käsikirjalla kiinteistönvälittäjän käsikirjaa. Ainoastaan H5 kertoi lukeneensa myös ohjetta hyvästä välitystavasta. Jatkokysymyksenä haastateltavilta kysyttiin, kuinka monta kertaa he lukivat nämä mainitsemansa aineistot. Kaksi heistä kertoi lukeneensa aineistot kerran ja kolme muuta kertoi lukeneensa useammin. Nämä useammin kuin kerran aineistot lukeneet kokivat siitä olleen heille hyötyä, sillä asioiden toisto auttoi heitä ymmärtämään.

Joo eka kerta usein sellainen, että moni asia on uutta, kun lukee, niin kaikki ei jää heti korvien väliin, joten toinen kerta oli hyvä myös. (H3.)

Seuraavaksi haastateltavilta kysyttiin, että mitä näistä aineistoista, joita he olivat opiskelleet, he pitivät tärkeimpänä kokeeseen valmistautuessa. Kaksi aineistoa nousi esiin haastateltavien vastauksissa ja ne olivat kiinteistönvälittäjän käsikirja sekä vanhat kokeet ja niiden vastaukset. Kiinteistönvälittäjän käsikirja on helppolukuinen ja sen avulla lakien ymmärtäminen on huomattavasti helpompaa. LKV- kokeessa on usein myös toistoa aikaisemmilta vuosilta, jolloin vanhojen kysymysten lukeminen ja niihin vastaaminen voi hyödyttää paljon koetilanteessa. Nyt kokeen uudistuttua etenkin vanhoja monivalintakysymyksiä haastateltavat suosittelivat luettavan.

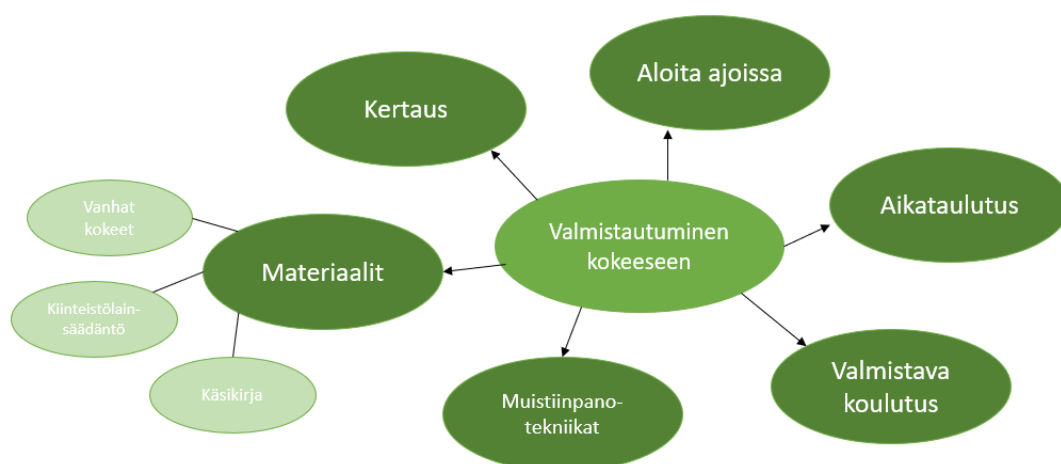
Viimeisenä aihealueen kysymyksenä haastateltavilta kysyttiin, huomasivatko he mitään hyviä menetelmiä oman oppimisensa kannalta. Tähän kysymykseen ei saatu yhtenäistä vastausta, vaan jokainen haastateltava koki eri asiat parhaaksi itselleen. Vastauksista nousivat esiin muistiinpanojen kirjoittaminen, viivaus ja laputus, kertailu sekä vanhojen kokeiden tekeminen.

Haastateltavat aloittivat opiskelun kokeeseen hyvissä ajoin, mutta heistä ainoastaan yksi aikataulutti opiskelunsa. Muut haastateltavat eivät töiden ja muun elämän ohella ehtineet, mutta heidän vastauksistaan tuli ilmi, että olisivat luultavasti tehneet toisin aikataulutuksen kanssa, mikäli tämä olisi ollut heille mahdollista. Kehitysideana yritykselle tässä tilanteessa on se, että jos työaikaan voisi sisällyttää opiskelua kokeeseen tai lyhentää työaikaa, jotta vapaa-ajalla on enemmän aikaa opiskella, ei tämä ajaisi kokeeseen menijöitä niin ahtaalle. Aikataulutuksen hyötynä on se, että johdonmukaisuus opiskelussa säilyy ja opiskelusta ei tule niin hätäistä. Tällöin oppiminenkin tapahtuu helpommin ja kuormitus opiskelijalle ei ole niin suuri.

Haastateltavista kolme oli käynyt valmistavan koulutuksen LKV-kokeeseen, josta he kokivat olleen todella suuresti hyötyä. Koulutuksessa käydään termistöä ja tehtäviä läpi, ja siellä osataan keskittyä oleellisiin asioihin kokeen kannalta. Lisäksi koulutuksissa ylipäänsä on se hyöty, että kokeeseen valmistautuja ei tunne olevansa yksin asioiden kanssa, vaan rinnalla

on ihmisiä, jotka käyvät samaa tilannetta läpi. Tämän lisäksi on myös henkilö, joka tuntee asian ja hän pystyy vaikeissa tilanteissa auttamaan. Niiden haastateltavien kohdalla, jotka eivät olleet käyneet valmistavaa koulutusta, ei yrityksellä vielä ollut tarjolla tätä mahdollisuutta.

Opiskeluprosessissa jokainen haastateltava oli käyttänyt jotakin muistiinpanotekniikkaa, ja he kokivat sen olevan todella hyödyllistä. Tekniikoista esille nousivat etenkin muistiinpanojen tekeminen, muistilappujen laittaminen kirjaan, vanhojen kokeiden tekeminen sekä alleviivaus. Muistiinpanotekniikoiden käyttö auttaa muistamaan asioita helpommin ja esimerkiksi löytämään oikeita kohtia aineistoista, joissa on vielä kerrattavaa. Haastateltavat mainitsivat käyttäneensä aineistoista eniten kiinteistölainsäädännön lakikirjaa, kiinteistöväliittäjän käsikirjaa sekä vanhoja kokeita ja niiden vastauksia. Näistä parhaimpina he kokivat olleen käsikirjan sekä vanhat kokeet. Vanhoja kokeita kertaamalla saa haltuun oikeanlaisen vastaustekniikan ja tehtävien tekeminen on todettu olevan erittäin hyvä tekniikka oppimisen kannalta. Haastateltavat, jotka olivat lukeneet materiaalit useammin kuin kerran, sanoivat sen myös hyödyttäneen heitä, sillä asiat pystyivät toisella kerralla sisäistämään paremmin. Haastateltavat olisivat voineet hyödyntää kertaamista enemmänkin, mutta heidän sen hetkinen elämäntilanne ei sitä mahdollistanut. Kaikki haastateltavat läpäisivät kuitenkin LKV-kokeen hyvin nopealla aikataululla. Kuvioon 12 on koottu teemasta esiin nousseet tärkeimmät tutkimustulokset.



Kuvio 12. Valmistautuminen kokeeseen- teeman tärkeimmät tutkimustulokset

Koe

Seuraavana teemana haastattelussa oli koe. Haastateltavilta kysyttiin kolme eri kysymystä teemaan liittyen. Ensimmäisenä haastateltavilta kysyttiin, monennellako kerralla he

läpäisivät LKV-tutkinnon. Neljä haastateltavaa suoritti kokeen hyväksytysti ensimmäisellä kerralla ja yksi toisella.

Koetilaisuuden näkökulmasta tutkimuksessa haluttiin selvittää, miten siellä olisi järkevintä toimia. Lisäksi haastateltavilta haluttiin tiedustella, onko heillä antaa vinkkejä tai hyväksi havaittuja toimintatapoja kokeeseen menijälle. Kaikilta tuli hyvin yhtenäinen vastaus siihen, miten heidän mielestään kokeessa oli järkevin toimia. Jokainen heistä oli aloittanut helpoimmasta kysymyksestä kohti vaikeimpia ja jättänyt viimeiseksi sellaiset kysymykset, mihin ei ollut varmaa tietoa tai tietoa ollenkaan. H2 vastaus kiteyttää kaikkien haastateltavien vastaukset:

Ensin lue koe läpi ja tee helpoimmat ensin, loppuaikana sitten vaikeammat, ja niihin vastaukset, joihin tietää, eli helpoimmasta vaikeimpaan eteneminen. (H2.)

Helpoimmasta vaikeimpaan eteneminen on todettu ylipäättänsä hyväksi tavaksi tehdä koetta, näin neuvotaan myös Helsingin yliopiston opiskelijan ohjeissa (Studies.helsinki).

Haastateltavat antoivat lisäksi hyvin erilaisia vinkkejä kokeeseen menijöille. H1 suositteli katsomaan vanhoja kokeita ja etenkin monivalintatehtäviä. H2:n mielestä paras valmistautuminen oli se, että tuntee ja tietää lakikirjan ja on laputtanut sen, jolloin toiminta on ripeämpää itse koetilaisuudessa. H3 muistutteli ottamaan eväitä mukaan ja pitämään pään kylmänä ja lukemaan kysymykset huolella läpi. H4 suositteli seuraamaan kelloa, jotta jokaisen tehtävän tekoon jää aikaa, eikä vastauslomakkeelle jää tyhjiä vastauksia. Haastateltava H5 kertoi hyvin kiteytetysti omat vinkkinsä kokeeseen:

Ei ota turhaa stressiä siitä, vaan avoimin mielin niin kyllä se siitä. Mutta kannattaa kyllä opiskella etukäteen, ettei kylmiltään mene. (H5.)

Koe -teemasta nousi siis esille tärkeimpänä havaintona se, kuinka koetilaisuudessa kannattaa toimia. Haastateltavat suosittelivat aloittamaan helpoimmasta tehtävästä ja siitä jatkamaan vaikeimpiin tehtäviin. Tämä on järkevä tapa toimia, sillä näin turhaa aikaa ei kulu alussa miettiessä vaikeita tehtäviä, vaan mahdollisimman moneen tehtävään saa nopeasti vastaukset. Lisäksi ahdistus kokeen tekemisestä ei nouse liian suureksi, kun helpoimmista tehtävistä saa itseluottamusta haastavampiin tehtäviin. Kokeeseen osallistuva henkilö voi poimia itselleen toimivimmat vinkit tai hyödyntää kaikkia, sillä jokainen vinkki on hyvä valmistautuessa kokeeseen. Kuviossa 13 on kuvattuna teemasta tärkeimmäksi noussut tulos.

Helppimmasta tehtävästä vaikeimpaan tehtävään eteneminen.

Kuvio 13. Koe -teeman tärkein tutkimustulos

Tutkinnon hyödyt

Viimeisenä teemana haastattelussa oli LKV-tutkinnon hyödyt ammatinharjoittajalle. Tutkimuksessa haluttiin selvittää, onko tutkinnon suorittaminen vaikuttanut haastateltavien osaamisen kehittymiseen, heidän palkkaansa ja siihen, ovatko he kokeneet tulleen ammattisaan arvostetuimmiksi LKV-nimikkeeseen kanssa.

Jokainen haastateltava toimii samassa yrityksessä tällä hetkellä, joten jokaisen palkkaan LKV-tutkinto on vaikuttanut bonuksen muodossa. Ainoastaan yksi haastateltavista koki osaamisensa alasta kasvaneen tutkinnon suorittamisen myötä, kaksi sanoi suoraan, että ei koe tutkinnon vaikuttaneen osaamiseensa ja H4 ja H5 olivat huomanneet osaamisensa kasvaneen hyvin vähän:

No ehkä alkuun osasi asioita laajemmin katsoa. Kuten myyntipuoli ja uutta termistöä, mitkä huomasi, että tarttuivat päähän. (H4.)

No ehkä vähän tuli lisätietoa, laajemmin myyntipuolelta sellaista tietoa mitä ei vielä ollut. (H5.)

Haastateltavat eivät myöskään olleet tunteneet, että arvostus heitä kohtaan nimikkeeseen takia olisi mitenkään merkittävästi kasvanut. H1 kertoi, että jokunen asiakas olisi joskus maininnut hänelle asiasta:

Muutamit kyllä ovat huomanneet ja onnitelleet suorituksesta. (H1.)

Mutta muuten kukaan haastateltava ei ollut asiakkailta saanut minkäänlaista erityistä arvostuksen tunnetta tai suoraa palautetta nimikkeeseen takia:

No en suoraa ole huomannut, mutta uskon että näin se osittain on. Etenkin silloin kun oli nuorempi, niin vanhemmat asiakkaat arvostivat varmasti enemmän. (H2.)

Ei koskaan tullut esiin asiakkaiden puolesta, ei kukaan koskaan kysynyt tai mitään. En huomannut arvostuksen kasvaneen. (H5.)

LKV- tutkinto ei siis ole suoranaisesti nostanut asiakkaiden arvostusta välittäjiä kohtaan. Tämä voi johtua siitä, että nykypäivänä nuorempi väestö uskoo enemmän tekemiseen ja arvostus tulee tekemisen kautta, kun taas vanhempi väestö saattaa enemmän olla kiinni tutkintonimikkeissä ja uskoa, että nimike tarkoittaa välittäjän olevan hyvä työssään. Eli voimme todeta, että vanhemman väestön arvostus kasvoi hieman, mutta nuoremman väestön ei huomioitavasti. Haastateltavat totesivat myös, että eivät varsinaisesti ole huomanneet LKV-pätevyyden kehittäneen heidän osaamistaan alaa kohtaan. Tutkinnon sisältö perustuu pääasiassa lainsäädäntöön ja näin ollen kaikki varsinainen käytännön tekeminen rajautuu sen ulkopuolelle. Laki antaa ohjeita, miten kuuluu toimia, mutta itse käytännön työ on kaukana siitä. Haastateltavat kuitenkin kertoivat oppineensa uutta käsitteistöä tutkintoon valmistautuessaan. Jos tutkinnon suorittaminen olisi tapahtunut aiemmassa vaiheessa haastateltavien työuraa, olisi tulos mahdollisesti ollut toisenlainen ja he olisivat kokeneet hyötyneensä tutkinnon suorittamisesta ammatillisesti enemmän.

Lisäksi kaikki haastateltavat työskentelevät vuokra-asunnonvälittäjinä eivätkä kiinteistönvälittäjinä, jolloin tutkinto ei vastaa täysin heidän työtehtäviänsä. Toisekseen tutkinnon arvostus voi näkyä vahvemmin kiinteistönvälittäjien ja heidän asiakkaidensa keskuudessa. Kaikki haastateltavat kertoivat saavansa bonusta tutkinnon vuoksi, joten tutkinnolla on ollut heille rahallista hyötyä. Kuviossa 14 on kuvattuna teeman tärkeimmät tulokset.



Kuvio 14. Tutkinnon hyödyt -teeman tärkeimmät tulokset

6 Yhteenveto ja johtopäätökset

6.1 Yhteenveto

Tutkimuksen tarkoituksena oli löytää hyväksi havaittuja valmistautumistapoja, jotka auttavat LKV-kokeen läpäisemiseen. Tutkimus tehtiin yhteistyössä yritys X:n kanssa käyttäen heidän henkilökuntaansa haastateltavina. Teoreettinen osa työstä käsitteli kiinteistönvälittäjän ammattia, LKV- tutkintoa, oppimista sekä valmistautumista kokeeseen. Näiden osa-alueiden avulla pyrittiin saamaan selkeyttä ja teoreettista tukea tutkimuskysymyksiin vastaamiseen. Tutkimus toteutettiin puolistrukturoituna teemahaastatteluna, jonka tarkoituksena oli löytää hyviä keinoja LKV-kokeeseen valmistautumiseen. Haastattelut toteutettiin marraskuussa 2021 ja siihen osallistui viisi haastateltavaa. Tutkimuksen tärkeimmät tulokset ovat esiteltynä taulukossa 2 teemoittain.

Kokeeseen valmistautuminen	Koe	Kokeen hyödyt
Aloita ajoissa	Helppoisimmasta tehtävästä vaikeimpaan eteneminen	Arvostus vanhemmalta väestöltä
Aikataulutus		Bonus
Valmistava koulutus		Termistö
Muistiinpanotekniikat		
Kiinteistölain säädäntö, käsikirja ja vanhat kokeet		
Kertaus		

Taulukko 2. Tutkimuksen tärkeimmät tulokset

Kuten tutkimuksen tulosten käsittelyssä tuli ilmi, kehitysideana yritys X:lle on kokeeseen osallistuvien työntekijöiden huomioiminen ajanhallinnan näkökulmasta. Opiskelun kokeeseen voisi sisällyttää työaikaan tai vastaavasti lyhentää työaikaa, jotta opiskelulle jäisi enemmän aikaa ja kokeeseen valmistautumista pystyisi suunnittelemaan paremmin.

6.2 Johtopäätökset

Tutkimuksen päätutkimuskysymys oli, mitä hyväksi havaittuja valmistautumistapoja on olemassa, jotka auttavat LKV-tutkinnon läpäisemiseen. Alatutkimuskysymyksiä oli kolme kappaletta, ja ne olivat: Missä vaiheessa työuraa LKV-kokeeseen kannattaa osallistua, mitkä materiaalit on koettu erityisen hyödyllisiksi kokeeseen valmistautumisessa ja miten itse

koetilanteessa kannattaa toimia. Tutkimuksen tulosten perusteella alatutkimuskysymyksiin sekä päätutkimuskysymykseen löytyi näkökulmia ja vastauksia.

Tutkimuksen perusteella LKV-tutkinto kannattaa suorittaa vasta myöhemmin, kuin heti alalle tultua. Tällöin on ammattikokemusta auttamassa taustalla ja asioiden ja termistön ymmärtäminen on helpompaa. Tutkimuksen löydösten perusteella kokeeseen lukeminen kannattaa aikatauluttaa sekä kannattaa käydä jokin valmistava kurssi ennen koetta, mikäli mahdollista. Kuitenkin tutkimuksessa kävi myös ilmi, että ajankäytöllisesti tutkinnon suorittaminen töiden ohella on haastavaa. Tutkintoon valmistautumisen kannalta esimerkiksi kiinteä työaika tai työaikaan sisällytetty opiskelu voisi olla avuksi. Yrityksen tulisi huomioida tämä kokeeseen osallistuvien työntekijöiden osalta ja mahdollisesti kehittää tätä osa-aluetta.

Haastateltavilta tuli hyvin selkeät ohjeet, mitä materiaaleja he suosittelivat käytettäväksi kokeeseen lukemisessa. Näitä olivat kiinteistönvälittäjän käsikirja, vanhojen kokeiden tekeminen sekä myös kiinteistölainsäädännön kirja. Nämä materiaalit ovat yleisestikin merkityksellisimpiä kokeeseen valmistavia materiaaleja, joten niiden lukemista suositellaan hyvin vahvasti. Koemateriaalit löytyvät Keskuskauppakamarin nettisivuilta ja niitä esiteltiin tarkemmin tämän opinnäytetyön LKV-tutkinto kappaleessa.

Materiaaleja kannattaa käsitellä eri tavoin ja tehdä näistä itselleen sopivia muistiinpanoja sekä hyödyntää myös muita muistiinpanotekniikoita, kuten muistilappujen tekemistä lakikirjaan ja tärkeiden avainasioiden alleviivaamista. Kokeeseen valmistautujan on kuitenkin tärkeä huomioida, että jokainen oppija oppii eri tavalla, jolloin on hyvä tunnistaa, mitkä oppimistavat ovat itselleen parhaita. Kolme tunnettua oppimistyyliä ovat auditiivinen-, visuaalinen ja kinesteettinen oppimistyyli.

Koetilanteessa toimimisesta haastateltavilta tuli myös yhtenäinen ohje. Koe kannattaa aloittaa helpoimmilla kysymyksillä ja edetä siitä vaikeimpiin, kuitenkin pitäen kelloa silmällä, jotta jokaiseen tehtävään kerkeäisi saamaan joitakin vastauksia. Tänä vuonna kokeessa on siirrytty pelkkiin monivalintatehtäviin, jolloin aikaa ei mene niin kauan kuin esseevastauksissa.

Tutkimusta pystyvät hyödyntämään kaikki henkilöt, jotka ovat aikeissa suorittaa LKV-kokeen sekä kaupalliset yritykset, jotka myyvät valmentavia koulutuksia tutkintoon tähtääville henkilöille. Tutkimus ei kuitenkaan takaa, että käyttämällä kaikkia tutkimuksessa löydettyjä keinoja, kokeeseen menijä pääsisi kokeesta läpi.

Tämän tutkimuksen aihetta sekä tutkimuskysymyksiä voidaan hyödyntää jatkotutkimuksissa. Jatkotutkimukselle ideaalia olisi tutkimuksen laajentaminen suuremmalle otannalle, missä tutkimukseen pyydettäisiin mukaan henkilöitä, jotka ovat eri-ikäisiä ja erilaisissa

elämäntilanteissa. Tällöin tutkimuksen vastaukset voisivat muuttua ja esimerkiksi haastateltavien kokeen läpipääsemisprosentti ensimmäisellä kerralla laskea. Jatkotutkimuksen jälkeen tutkimukseen voisi saada uusia tuloksia ja keinoja, mitä tulisi ottaa huomioon kokeeseen valmistautuessa.

On tärkeää huomioida myös tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen empiirinen aineisto koostui viiden haastateltavan kokemuksista, joten tietoa ei voi yleistää. Haastateltavat olivat kaikki naisia, jolloin tutkimus koostui vain naisten näkökulmasta aiheeseen. Naisilla voi olla erilaisia valmistautumistapoja, joita miehet eivät välttämättä käyttäisi tai ajattelisi niiden olevan hyödyllisiä. Tutkimuksen löydökset vastaavat hyvin tutkimuskysymyksiin, mutta tutkimuksen haastateltavien demografinen jakauma on suppea, jolloin vastaukset eivät välttämättä ole täysin yleistettävissä. Tutkimuksen luotettavuuden lisäämiseksi haastateltavat olisivat voineet edustaa heterogeenisempää joukkoa. Lisäksi tutkimuksen haastattelu on voinut rajoittaa haastateltavien vastauksia. Erilaisilla kysymyksillä haastateltavilta olisi voinut saada hieman erityyppisiä vastauksia ja esille olisi voinut nousta vielä lisää hyviä valmistautumistapoja.

Lähteet

Aluehallintovirasto. Kiinteistönvälitysliikkeet. Viitattu 28.4.2021. Saatavissa <https://avi.fi/tieto-meista/tehtavamme/kiinteistonvalitys>

Etuovi. Yli tuhat välittäjää ja rakennuttajaa palveluksessasi. Viitattu 5.11.2021. Saatavissa <https://www.etuovi.com/yritykset>

Herrala, O. 2018. Mitä hyötyä kiinteistönvälittäjien LKV-tutkinnosta? - ”Ei tekemistä myyntitaitojen kanssa”. Viitattu 10.11.2021. Saatavissa <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/mita-hyotya-kiinteistonvalittajien-lkv-tutkinnosta-ei-tekemista-myyntitaitojen-kanssa/5f58eb96-3815-3453-98fb-8f789e3d2389>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2017. Tutkimus-haastattelut: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Hämeenlinna: Tammi.

Juselius, K. & Lehtonen, S. 2019. Onko vielä kysyntää yhdelle kiinteistönvälitysyritykselle? Ensiasunnon ostajiin erikoistuvan välitysliikkeen liikeidea. Opinnäytetyö. Turun ammattikorkeakoulu. Viitattu 19.11.2021. Saatavissa https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/265165/Juselius_Krista.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Jyväskylän yliopisto. 2016. Vinkkejä tenttiin lukemiseen. Viitattu 20.11.2021. Saatavissa <https://www.jyu.fi/hytk/fi/laitokset/kivi/opiskelu/ohjeita-opiskeluun/tentit/vinkkeja-tenttiin-lukemiseen>

Kaivanto, K. & Tuominen, T. 2014. Kiinteistölainsäädäntö. Lukijalle. Helsinki: Talentum.

KAMK. 2021. Haastattelu. Haastattelumuodot. Viitattu 8.9.2021. Saatavissa <https://www.kamk.fi/fi/opari/Opinnaytetyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Aineiston-keruumenetelmat/Haastattelu>

Keskuskaupakamari. 2020. Kiinteistönvälitysalan lakiasiantuntija Tapio Nevala kannattaa välitysalalle kattavampaa LKV-pätevyyttä. Viitattu 24.11.2021. Saatavissa <https://kiinteistonvalitysala.fi/kiinteistonvalitysalan-lakiasiantuntija-tapio-nevala-kannattaa-valitysalalle-kattavampaa-lkv-patevyytta/>

Keskuskaupakamari. 2021. Kiinteistönvälittäjäkokeen (LKV) säädös- ja kirjallisuusluettelo, kesäkuu 2021. Viitattu 5.5.2021. Saatavissa <https://kaupakamari.fi/wp-content/uploads/2021/04/LKV-s%C3%A4%C3%A4d%C3%B6s-ja-kirjallisuusluettelo-kes%C3%A4kuu-2021.pdf>

Keskuskauppakamari a. Aiemmat kokeet ja arvosteluperusteet. Viitattu 18.11.2021. Saatavissa <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv/aiemmat-kokeet/>

Keskuskauppakamari b. Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV. Viitattu 25.4.2021. Saatavissa <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv/>

Keskuskauppakamari c. Lainsäädäntö ja koekirjallisuus. Viitattu 5.5.2021. Saatavissa <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv/lainsaadanto-ja-koekirjallisuus/>

Keskuskauppakamari d. Tutkinnot ja kokeet. Viitattu 14.11.2021. Saatavissa <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/>

Keskuskauppakamari e. Valmistaudu LKV-kokeeseen. Viitattu 5.11.2021. Saatavissa <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv/valmistaudu-lkv-kokeeseen/>

Kiinko. 2020. Kiinteistönvälitysalan ammattilaiset. Viitattu 6.11.2021. Saatavissa <https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2021/04/Kiinteistonvalitysalan-ammattilaiset-2020.pdf>

Kiinko. LKV- pätevyys muuttuu pakolliseksi. Viitattu 5.5.2021. Saatavissa <https://www.kiinko.fi/ajankohtaista/ajankohtaiset/lkv-patevyys-muuttuu-pakolliseksi>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2021. Hyvän välitystavan ohje. Viitattu 30.10.2021. Saatavissa <https://kiinteistonvalitysala.fi/hyva-valitystapa/>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto a. Kohteen selvittäminen/ välityслиikkeen selonotto-velvollisuus. Viitattu 14.11.2021. Saatavissa <https://kiinteistonvalitysala.fi/kohteen-selvittaminen-valityслиikkeen-selonottovelvollisuus/>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto b. Välityслиiketoiminnan harjoittaminen. Viitattu 14.11.2021. Saatavissa <https://kiinteistonvalitysala.fi/valityслиiketoiminnan-harjoittaminen/>

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

Nevala, T., Tolvanen, Y., Siren, M. & Haulos, S. 2019. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. uudistettu painos. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.

Oikotie. Kiinteistönvälittäjä, palkka. Viitattu 7.11.2021. Saatavissa <https://tyopaikat.oikotie.fi/palkkavertailu/Kiinteist%C3%B6nv%C3%A4litt%C3%A4j%C3%A4>

Palkkavertailu. 2021. Vuokravälittäjän palkka. Viitattu 10.11.2021. Saatavissa <https://palkkavertailu.com/palkka/vuokrav%C3%A4litt%C3%A4j%C3%A4>

Peda.net. 2.3. Oppimistyyliit. Viitattu 19.11.2021. Saatavissa <https://peda.net/kangas-ala/pikkolan-koulu/opo/7-lk/7b/oppilaanohjaus/op/oppimistyyliit>

Päivänsalo, T-M. 2020. Oppimiskoodi. E-kirja. Jyväskylä: PS-kustannus.

Rajavaara, T. 2016. Eri aistit apuna oppimisessa. Viitattu 19.11.2021. Saatavissa <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2016/02/26/eri-aistit-apuna-oppimisessa>

Realia management. Mitä vuokravälittäjä tekee työkseen? Viitattu 10.11.2021. Saatavissa <https://www.realiamanagement.fi/ajankohtaista/mita-vuokravälittäjän-toimenkuvaan-kuuluu>

Rosi, J. 2020. Miltä näyttää tulevaisuuden kiinteistönvälittäjän työ? –”Digitaalisuus on hyvä renki, mutta huono isäntä”. Viitattu 10.11.2021. Saatavissa <https://duunitori.fi/tyoelama/kiinteistomaailma-tulevaisuus>

Sanomapro. Opiskeluvinkit. Ei ulkoa opettelu, vaan oivaltamista- parhaat opiskelutekniikat reaaliaineisiin. Viitattu 20.11.2021. Saatavissa <https://www.sanomapro.fi/ei-ulkoa-opettelu-vaan-oivaltamista-parhaat-opiskelutekniikat-reaaliaineisiin/>

SKVL. 2021. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2021. Viitattu 5.11.2021. Saatavissa <https://skvl.fi/skvl-esittely/kiinteistonvalittajan-kasikirja/>

SKVL. 2018. Miksi käyttää kiinteistönvälittäjää? : Kiinteistönvälittäjän työnkuva. Viitattu 6.11.2021. Saatavissa <https://skvl.fi/miksi-kayttaa-kiinteistonvalittajaa-kiinteistonvalittajan-tyonkuva/>

SKVL. Suomen Kiinteistönvälittäjät ry. Viitattu 14.11.2021. Saatavissa <https://skvl.fi/suomen-kiinteistonvalittajat/>

STT. 2020. Kiinteistöalalle 146 uutta laillistettua välittäjää. Viitattu 13.11.2021. Saatavissa <https://www.sttinfo.fi/tiedote/kiinteistoalalle-146-utta-laillistettua-valittajaa?publishId=25106402&releaseId=69891725>

Studies.helsinki. Tentit, avoin yliopisto. Viitattu 17.11.2021. Saatavissa <https://studies.helsinki.fi/ohjeet/artikkeli/tentit-avoin-yliopisto>

The McGraw Center. 2016. Preparing for Exams. Viitattu 20.11.2021. Saatavissa https://mcgraw.princeton.edu/sites/mcgraw/files/media/preparing_for_exams.pdf

Vakkuri, K. 1998. Opi tehokkaammin, opi oppimaan. BSV Kirja Helsinki: Vantaa.

Liite 1. Teemahaastattelurunko

LKV-tutkinto

Tutkija haastattelee ja haastattelut nauhoitetaan.

1. TAUSTATIEDOT

- Kertoisitko hieman itsestäsi, ikä, sukupuoli, koulutustaso
- Minkä takia kävit LKV-tutkinnon?
- Kävitkö sen heti alalle tultua, vai vasta myöhemmin? Jos myöhemmin, kuinka monta vuotta työskentelit alalla ennen LKV-tutkinnon käyntiä?
- Koitko, että ammattikokemuksestasi oli hyötyä kokeeseen valmistautumisessa? Mikäli kävit kokeen vasta myöhemmin.

2. KOKEESEEN VALMISTAUTUMINEN

A. Ajankäyttö

- Aloititko opiskelun kuinka hyvissä ajoin?
- Aikataulutitko/suunnittelitko opiskelun kokeeseen?
- Jos aikataulutit, niin minkälaisen aikataulun laadit ja koitko siitä olevan hyötyä?

B. Materiaalit

- Miten opiskeluprosessisi eteni? (esim. teitkö muistiinpanoja, viivailitko asioita)
- Kävitkö jonkin valmennuksen/ kurssin tukemaan opiskelua?
- Koitko kurssista olevan hyötyä oppimisen kannalta?
- Mitä aineistoja käytit opiskelussa?
- Kuinka monta kertaa luit käyttämäsi aineistot?
- Jos luit monta; Koitko toistosta olevan hyötyä?
- Mitkä aineistot koit kaikkein tärkeimpänä tenttiin valmistautuessa?
- Huomasitko mitään hyviä menetelmiä oppimisesi kannalta?

3. KOE

- Läpäisitkö kokeen ensimmäisellä yrittämällä? Jos et, niin monennella kerralla?
- Miten koit, että kokeessa oli järkevin toimia?
- Onko sinulla antaa jotain vinkkejä kokeeseen menijälle?

4. TUTKINNON HYÖDYT

- Oletko LKV-tutkinnon suorittuasi huomannut osaamisesi alasta kasvaneen?
- Onko tutkinto vaikuttanut palkkatasoosi?
- Oletko huomannut, että asiakkaat arvostaisivat sinua enemmän tutkintonimikkeen takia?

Haluaisitko vielä lisätä jotain?

Kiitos vastauksestasi!