



Jämförelse av hyresboende och ägarboende i Helsingfors samt undersökning av faktorer som påverkar val och värdering mellan boendetyperna

Konsumentens synvinkel

Daniel Nylund

Examensarbete
Företagsekonomi

EXAMENSARBETE	
Arcada	
Utbildningsprogram: Företagsekonomi	
Identifikationsnummer:	
Författare: Daniel Nylund	
Arbetets namn: Jämförelse av hyresboende och ägarboende i Helsingfors samt undersökning av faktorer som påverkar val och värdering mellan boendetyperna	
Handledare (Arcada): Patrik Pehrsson	
Uppdragsgivare:	
<p>Sammandrag:</p> <p>I detta arbete jämförs hyresboende med ägarboende i Helsingfors samt undersöks det konsumentens tankesätt bakom beslutet mellan dessa två boendetyper. Syftet med arbete är att klarlägga faktorerna som påverkar beslutet och orsakerna till beslutsfattandet. Arbetet är begränsat till Helsingfors och för empirin har det använts en kvalitativ forskningsmetod med semi strukturerade intervjuer där det undersöks dessa boendetyper från konsumentens synvinkel. Intervjuerna fokuserades mycket på boendetyperna och frågor kring dem, vilken respondenten hellre väljer och varför.</p> <p>Mycket numeriska data och statistik stöder teorin som har använts tillsammans med aktuella artiklar och bokverk. I detta arbete har det också använts information från lagar angående bostadsmarknaden och dessa boendetyper.</p> <p>Ägarboende visade sig vara den mer populära boendetyper jämfört till hyresboende vilket stöds av numeriska data tillsammans med resultaten från undersökningen som gjordes. Ägarboende är i längden mer kostnadseffektivt jämfört till hyresboende men längden av vistelse spelar stor roll. Det visade sig att ifall längden av vistelsen når 4 år eller mera så är det mer lönsamt att äga än hyra och vice versa. Kurvan för ägarboende är klart på väg uppåt och trenden att äga ökar ständigt.</p> <p>Inkomst och prisnivåer visade sig vara de största faktorerna i processen av beslutsfattandet, dessa kräver mest uppmärksamhet. Helsingfors bostäder har höga prisnivåer och det leder ofta till ett behov att kompromissa mellan pris, trivsel och läge.</p>	
Nyckelord: hyresboende, ägarboende, beslutsfattandet, kostnader, investering	
Sidantal: 37	
Språk: svenska	
Datum för godkännande:	

DEGREE THESIS	
Arcada	
Degree Programme: Business Administration	
Identification number:	
Author: Daniel Nylund	
Title: Comparing ownership and rental of housing in Helsinki and studying factors affecting the choice of housing type	
Supervisor (Arcada): Patrik Pehrsson	
Commissioned by:	
<p>Abstract:</p> <p>This thesis focuses on renting versus owning of housing in Helsinki and also studies the reasoning behind a consumer's choice for either one. The purpose and objective of the thesis is to get a hold of factors that affect the consumer's choices on the housing market, regarding rental versus ownership. This thesis is limited to Helsinki and takes a closer look at the two housing types. A qualitative survey method is used with semi-structured interviews in order to get the respondents view on the matter. The interview focuses on the two housing types and aims to figure out which housing type the respondents prefer and the reasoning behind it. The theoretical part of the thesis is substantially supported by numerical data and statistics surrounding the housing market in Helsinki. Articles and relevant books are also used together with laws regarding the housing market and in specific renting and owning.</p> <p>Owning a household proved to be the more popular out of the two, with statistics as well as respondents from the survey rooted for ownership rather than renting. Ownership is more cost efficient in the long run but here also the length of stay plays a part, staying in the same apartment for 4 years or longer means it is more cost efficient to own rather than rent when taking all the costs into consideration. The curve for owning is clearly on the rise and is trending rapidly.</p> <p>Income and price levels came through as the most meaningful factors when deciding on a suitable housing type between owning and renting, these require most attention. In general, the prices in Helsinki are on a high level and this in turn leads to the need to find a compromise between price, location, and well-being.</p>	
Keywords: rental, ownership, costs, housing type, decision making, investment	
Number of pages: 37	
Language: swedish	
Date of acceptance:	

OPINNÄYTE	
Arcada	
Koulutusohjelma: Tradenomi	
Tunnistenumero:	
Tekijä: Daniel Nylund	
Työn nimi: Vuokra-asumisen ja omistusasumisen vertailu Helsingissä sekä mitkä tekijät vaikuttavat asumismuodon valintaan	
Työn ohjaaja (Arcada): Patrik Pehrsson	
Toimeksiantaja:	
<p>Tiivistelmä:</p> <p>Tässä opinnäytetyössä verrataan vuokra- ja omistusasumista Helsingissä. Tarkoituksena on selvittää mitkä asiat vaikuttavat kuluttajan tekemiin valintoihin vuokra- ja omistusasuntomarkkinoilla. Tässä työssä keskitytään näihin kahteen asumistapaan Helsingissä.</p> <p>Työssä käytetään kvalitatiivista tutkimustapaa ja semi-strukturoituja haastatteluja, joiden avulla saadaan tietoa näistä asumismuodoista kuluttajan näkökulmasta. Haastattelukysymykset keskittyivät näihin kahteen asumistyyppiin ja siihen, kumman kuluttajat mieluummin valitsevat ja miksi. Työn teoreettinen osuus sisältää oleellista numeerista tietoa ja tilastotietoa asuntomarkkinoista Helsingissä. Myös artikkeleita, teoksia ja asuntomarkkinoihin ja etenkin omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvää lakia on käytetty lähteenä.</p> <p>Omistusasuminen osoittautui näistä kahdesta asumismuodosta suositummaksi. Sekä tilastojen että vastaajien antama tieto puoltaa omistusasumista vuokraamisen sijaan. Omistaminen on taloudellisesti kannattavampaa pitkällä aikavälillä, mutta asumisajalla on tähän vaikutusta. Asuminen samassa asunnossa 4 vuotta tai pitempään on kannattavampaa omistusasunnossa, kun kaikki kulut otetaan huomioon. Omistusasumisen suosio on selkeässä kasvussa.</p> <p>Tulot ja asuntojen hinnat ovat tutkimuksen mukaan selvästi suurimmat tekijät asumismuotoa valittaessa. Asuntojen hinnat ovat Helsingissä korkeat ja kuluttajan on tehtävä kompromisseja asunnon hinnan, viihtyisyyden ja sijainnin välillä.</p>	
Avainsanat: hintataso, vuokra-asuminen, omistusasuminen, asumismuoto, päätöksenteko, investointi	
Sivumäärä: 37	
Kieli: Ruotsi	
Hyväksymispäivämäärä:	

INNEHÅLL / CONTENTS

Figurer / Figures	6
1 Inledning.....	7
1.1 Problemformulering	8
1.2 Syfte samt relevans	8
1.3 Avgränsningar och forskningsfrågor.....	9
1.4 Arbetets struktur och förväntat resultat	9
2 Teori.....	10
2.1 Boendetyperna	10
2.2 Fördelning av boendetypernas andel i Helsingfors	10
2.2.1 <i>Arava- och fritt finansierade hyresbostäder</i>	11
2.3 Bostadsprisernas utveckling jämfört till hyresnivån.....	12
2.4 Inflation och kostnader	13
2.5 Riskhantering.....	16
2.6 För- och nackdelar med respektive boendetyyp	16
2.7 Livstillstånd och livskvalitet.....	17
2.8 Känlornas roll i beslutsfattandet	18
2.9 Konsumentbeteende	19
3 Metod.....	21
3.1 Val av metod samt metodbeskrivning	21
3.2 Intervjufrågorna	22
3.3 Deltagare	23
3.4 Tillvägagångssätt och verktyg.....	24
3.5 Tillförlitlighet.....	24
4 Empiri	26
4.1 Ägarboende mera populärt jämfört till hyresboende	26
4.2 Vilka faktorer påverkar beslutet?	27
4.3 Prisnivåer och arbetsplatser.....	29
4.4 Sammanfattning	32
5 Slutsatser	33
Källor / References	37

FIGURER / FIGURES

Figur 1. Tabell över hyresnivån i de fritt finansierade hyresbostäderna i Finland. (Statistikcentralen).....	Error! Bookmark not defined.
Figur 2. Korrelationen mellan hyresnivån och inflationen i Finland under senaste 40 åren. (Statistikcentralen).....	14

1 INLEDNING

Att köpa lägenhet är en stor investering som de flesta av oss medborgare i något skede troligtvis gör. Bostadsköpen har ökat mellan åren 2017 och 2019 efter att de hade sjunkit med 35 % mellan åren 2007 och 2017. (Kempas 2019). Detta visar en nedåtgående och uppåtgående utveckling på bostadsmarknaden med en ökning av investeringar efter år 2017, vilket visar att trenden är på väg uppåt.

Att hitta den rätta lägenheten är inte alltid så enkelt eftersom det finns flera olika faktorer som påverkar själva investeringen. En bostadsinvestering är ett stort beslut som kräver betänketid och tålmod, vilket i sin tur betyder att man måste söka information angående boendemöjligheterna. Konsumenterna vill bo så bekymmersfritt som möjligt på ett bra läge med låga kostnader. Dessa aspekter går dock sällan hand i hand, vilket betyder att det blir ytterst viktigt att räkna ut den bästa lösningen och möjligheten som finns.

Detta slutarbete behandlar människors preferenser och tankeprocess vid val av boendetyper mellan hyresbostad och privatägd bostad i Helsingfors. En jämförelse av dessa två boendetyper görs samt en kartläggning av de faktorer som tas i beaktandet när boendetypernas lönsamhet värderas.

På 1960-talet var hyresbostäderna i klar majoritet framom andra typer av boende i Helsingfors, men hyresboendet minskade sedan drastiskt ända fram till 1990-talet, varefter det jämnade ut sig igen på 2000-talet. I slutet av år 2018 bestod 41 % av bostäderna i Finland av privatägda bostäder och hyresbostädernas andel uppgick till 45 %. (Hallintaperuste). Detta visar en klar dominans för två boendetyper som i nästan 50 år har representerat majoriteten av boendetyperna på bostadsmarknaden.

Från och med 1970-talet ända fram till år 2011 har mängden privatägda bostäder ökat från 856 613 till 1 673 443. Inom samma tidsperiod har mängden hyresbostäder ökat från 546 718 till 777 026 (Asuntokunnat ja henkilöt asunnon hallintaperusteen mukaan 1970–2011).

1.1 Problemformulering

En investering i en bostad kräver ett rationellt beslutsfattande. Alla delaspekter måste tas i beaktandet och tänkandet på lång sikt är ytterst viktigt. Det finns flera saker som bör tas med i ekvationen när beslutet om boendetyper görs. Bostadens läge, eventuell hyresutveckling, kommande kostnader i privatägd bostad, tex. renovering. Dessa är bara få av alla beståndsdelar som man måste hålla ögonen på.

Vilka alla faktorer tar konsumenten i beaktandet för att sedan kunna göra det bästa beslutet? Att ta reda på information på förhand är en sak, men att anlita experter inom bostadsinvestering är också en rekommenderad aspekt. Eftersom beslutet är väldigt komplext måste konsumenten lägga mycket tid på planering samt genomförande. När beslutet görs får det inte uppkomma mera frågetecken kring investeringen.

1.2 Syfte samt relevans

Syftet med detta arbete är att undersöka samt analysera vilka faktorer konsumenten värderar när hen fattar beslut om vilken av bostadstyperna, hyresbostad eller privatägd bostad, är mera lönsam och lämplig. I detta arbete koncentrerar jag mig på dessa boendetyper i Helsingfors.

Lönsamheten är relevant i detta arbete och analyseras från flera synvinklar. Långsiktig lönsamhet kommer också fram och tyngdpunkten ligger mera på det. Arbetet behandlar alla faktorer som berör beslutsfattande med dessa boendetyper och analyserar samt jämför resultaten. Meningen är att få en helhetsbild och klarlägga konsumentens syn på bostadsinvestering, både finansiellt och fysiskt.

Relevansen anser jag vara på hög nivå eftersom investering i bostad är en av de mest aktuella placeringarna av kapital över en längre period och värdet på dessa investeringar ligger ofta på hög nivå. Investeringar i bostäder görs än i denna dag och därför tycker jag det är bra att behandla detta ämne grundligt genom att jämföra de två olika boendetyperna från konsumentens synvinkel och få fram en djupare inblick i hur man motiverar beslutet vid val av bostadsform.

1.3 Avgränsningar och forskningsfrågor

Eftersom ämnet som behandlas är rätt så brett är det skäl att begränsa undersökningen till ett lämpligt omfång. Jag har valt att undersöka hyresbostäder samt privatägda bostäder i Helsingfors. I huvudstaden är bostadsmarknaden massiv och stora beslut görs dagligen. Det är också intressant att undersöka bostadsmarknaden i staden eftersom jag själv bor i Helsingfors för tillfället.

Vad är det konsumenten först prioriterar vid beslutsfattandet?

Vilka alla delar påverkar processen av beslutsfattandet?

Vilken är den avgörande faktorn ifall man bestämmer sig för att satsa på hyresboende eller privatägd bostad? Vad avgör?

1.4 Arbetets struktur och förväntat resultat

Detta arbete är indelat i två större delar. Den första delen består av inledningen och introduktionen till ämnet, här presenteras kortfattat problemformuleringen, syftet, relevansen samt forskningsfrågorna. Teoridelen finns i samma del som dessa aspekter.

Den andra delen skall behandla själva undersökningen samt analys av resultaten. Jämförelsen mellan bostadsformerna finns i den här delen tillsammans med slutsatser och diskussion.

Jag förväntar mig att genom undersökningen i detta arbete få en bättre och djupare förståelse för hur människor tänker och vad de prioriterar vid val av bostadsform. Därtill utreder jag alla möjliga faktorer som kan påverka valet och kan besvara frågan varför den ena av dessa boendetyper är mera tilltalande än den andra.

2 TEORI

I detta kapitel jämförs de två boendetyperna som utgör kärnan i hela arbetet. Först behandlas allmän kännedom om hyresbostad och privatägdbostad varefter investeringsfaktorerna kommer in i diskussionen, översikt av investering och hur den skall tas i beaktande med båda boendetyperna. Beståndsdelar som påverkar värdet på båda boendetyperna samt medvetenhet av omständigheterna som påverkar anskaffningen av endera hyresbostäder eller privatägda bostäder. Ekonomiska faktorer som inflation, ränta och skatter tas i hänsyn tillsammans med interna och externa faktorer som riskhantering, känslor, och livskvalitet samt tillstånd.

2.1 Boendetyperna

Privatägdbostad innebär en investering varav man är lagfaren ägare. Jämfört till andra boendetyper är privatägdbostad klart dyrare att anskaffa men samtidigt ger den vissa friheter som att bestämma över en möjlig uthyrning eller försäljning av bostaden när det känns lämpligt. (JM)

I Finland är principen med kedje-, radhus och flervåningshus att det fungerar tillsammans med ett bostadsaktiebolag. Dessa bolag strävar efter att äga flera byggnader och ha en stor del av bostäderna bosatta av aktieägarna. (1599/2019)

2.2 Fördelning av boendetypernas andel i Helsingfors

Helsingfors bostadsmarknad består av fyra olika boendetyper. Hyresboende, privatägdboende, bostadsrättsbostad och delägarbostad gör upp gruppen. Detta arbete fokuserar på två av dessa, nämligen hyresbostad och privatägdbostad. Dessa två typer av boende står klart och tydligt på topp i mängden i Helsingfors och har gjort det sedan år 1950 ända upp till 2019. (Väestölaskennat ja tilastokeskus) Hyresboende delar upp sig även i två olika typer vilka skall klargöras i nästa delkapitel.

I slutet av 2019 fanns det 371 295 bostäder i Helsingfors varav hela 153 526 visade sig vara ägda privat, vilket motsvarar 41%. Hyresbostäder stod för 45% av alla bostäder och i antal är det 167 357. (Väestölaskennat ja tilastokeskus).

Mängden människor i Finland som bor i hyreslägenheter har ökat med 4% under de senaste 10 åren och största orsaken till detta är den kvicka urbaniseringen som har lett till större efterfrågan av hyreslägenheter. Prisutvecklingen är starkt förknippad med att behovet för hyresbostäder stiger ständigt. (Yle 2020)

2.2.1 Arava- och fritt finansierade hyresbostäder

I Finland samt Helsingfors finns det två olika typer av hyresbostäder, arava och fritt finansierade hyresbostäder.

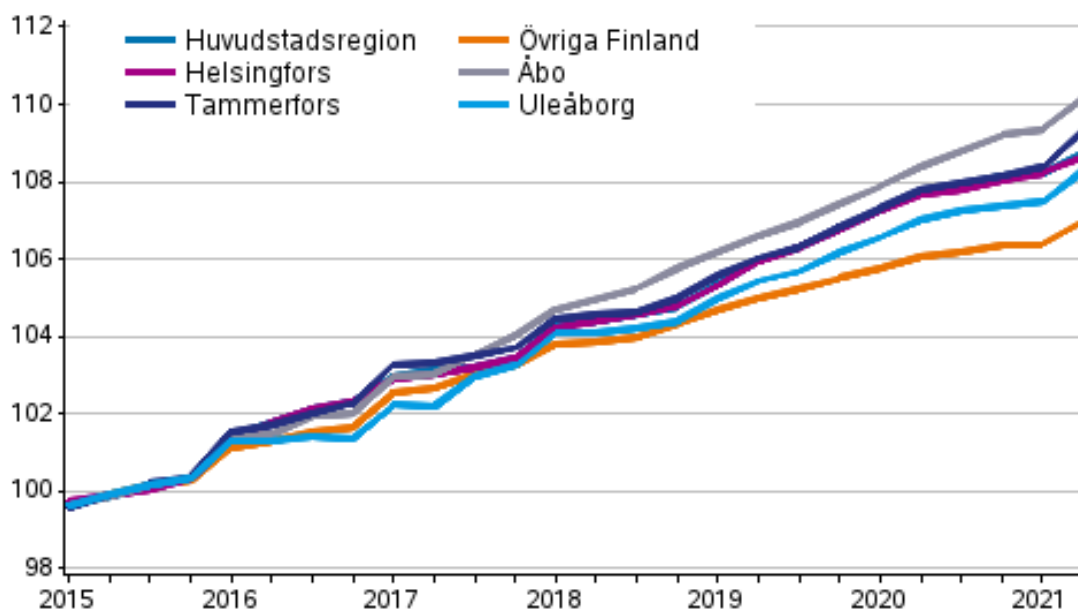
Arava-bostäder är byggda med hjälp av statens aravalån som de tagit och deras hyra är fastställd med kostnadsmotsvarighetsprincipen, dvs. korrelationen mellan två variabler ändras konstant med samma takt. I flesta fall ägs aravabostäderna av kommunen.

Huvudtanken med ARA-bostäder är att hitta en lägenhet åt alla, men främst åt de som har största behovet. I slutet av år 2017 var 41% av hyresbostäderna arava-bostäder. (Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet 2019)

Fritt finansierade hyresbostäder har naturligtvis samma funktion som arava-hyreslägenheterna med att erbjuda huvud över taket men själva finansieringen erbjuds av en annan aktör än staten. (Finansierings- och utvecklingscentralens för boendet 2019)

2.3 Bostadsprisernas utveckling jämfört till hyresnivån

Prisnivån på bostäder har stigit jämt och ständigt tillsammans med den allmänna hyresnivån i Helsingfors under de senaste 5 åren. De fritt finansierade hyresbostädernas utveckling i huvudstadsregionen har sett hyran öka med knappa 9 procent medan motsvarande siffra i övriga Finland är 7 procent. Dessa siffror är utveckling från år 2015 till 2021 som visar att ökningen har varit progressiv. Se figur 1.



Figur 1. Tabell över hyresnivån i de fritt finansierade hyresbostäderna i Finland. (Statistikcentralen)

Utveckling på indexet med fritt finansierade bostädernas hyror har också sett en ökning på hela 8,6 (2015-2021) i huvudstadsregionen, från 100 till 108,6. Under samma tidsperiod har trenden i övriga Finland varit rätt negativ, år 2015 låg siffran på 99 procent medan år 2020 visade det sig vara på 95 procent. (Statistikcentralen 2021)

Över en period på 5 år (2015-2021) har prisen på aktiebostäderna i Helsingfors stigit med hela 26 procent, i genomsnitt ger det en siffra på 4,33 procent/år. Dessa siffror ger bra indikation om bostad som ett investeringsobjekt, med trenden att värdet stiger vilket ger en bra helhetsbild att investering i bostad är ett bra alternativ. (Statistikcentralen 2021)

2.4 Inflation och kostnader

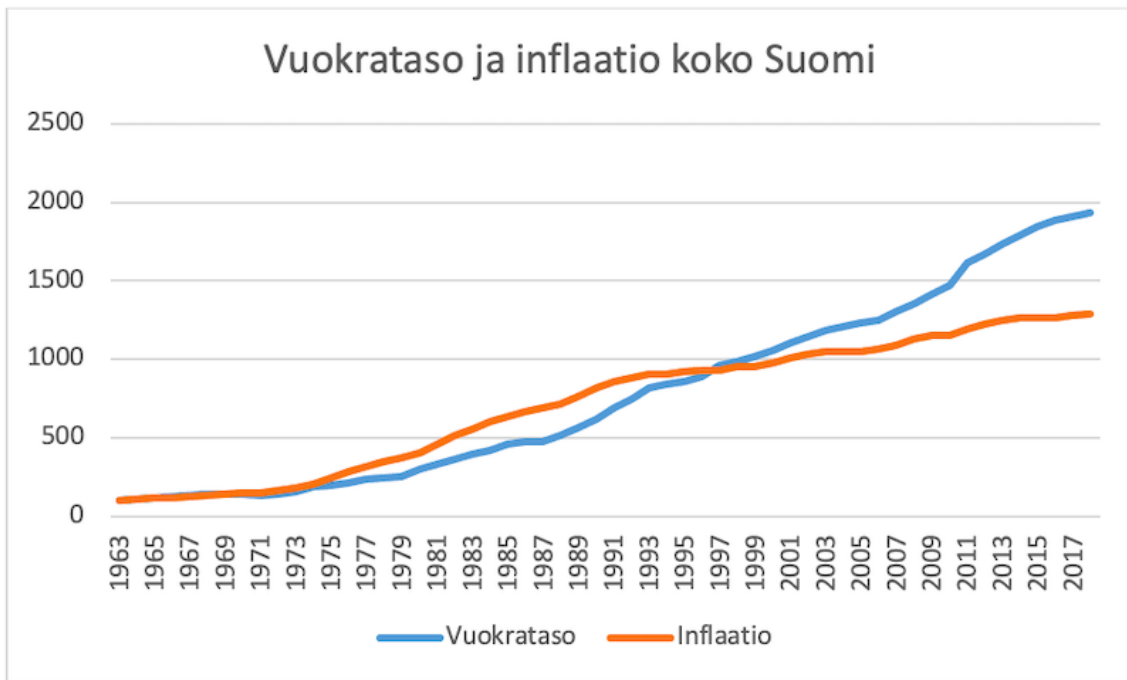
Inflation är en faktor som bör tas i beaktande eftersom fluktuationer i pengarnas värde påverkar mycket på beslut som görs på lång sikt. Inflationens påverkan på privatägda bostäder varierar mycket till hyresboende vilket nu skall klarläggas.

I och med att investera i en bostad ger man en bra chans för skydd av inflationen. Det visar sig att trots inflationen har gått uppåt så har prisen på bostäder ökat med ännu bättre takt under de senaste 40 åren. (Henri Blomster 2019)

Denna trend betyder att bostädernas realpris har stigit, dvs. priset som inte är påverkad av effekterna för förändringarna i prisnivån under ett basår.

När anskaffning av privatägdbostad sker skyddas man samtidigt av inflationen för boende kostnader till en viss grad eftersom största summan är bunden till köppriset, det är en fördel. Informationen på Statistikcentralens sida visar att indexet av hyror för fritt finansierade hyresbostäder i Helsingfors har stigit med några procent årligen och det ger en riktgivande bild av att konsumenter som väljer hyresboende har ökade kostnader varje år medan de största kostnaderna för privatägda bostäder betalas, som tidigare nämnts, vid köpet. (Henri Blomster 2019)

Nivån på hyrorna i Finland korrelerar starkt igen med inflationen och en orsak till det är en klausul, som ofta används i hyreskontrakten som visar hyran vara bunden till levnads-kostnadsindexet. Siffrorna visar också att hyrorna och inflationen är på en uppåtgående trend dock delar sig kostnaderna drastiskt jämfört till privatägdbostad. (Henri Blomster 2019)



Figur 2. Korrelationen mellan hyresnivån och inflationen i Finland under senaste 40 åren. (Statistikcentralen)

Den enda fasta kostnaderna med hyresboende är själva hyran medan privatägda bostäder kräver uppehåll och skötsel av utrymmen till en större grad vilket ger ökade kostnader. Samtidigt kan det förekomma plötsliga reoveringskostnader som bör tas hand om i privatägda bostäder medan reovering och servicekostnader med hyresboende sköts av hyresvärden i de flesta fall. Väldigt sällan blir det tillfällen då hyresgästen blir ansvarig till fullo.

Det genomsnittliga priset för nya lägenheter i Finland har stigit nätt och jämnt årligen. år 2008 låg €/kvadratsiffran på 3300 och år 2018 var motsvarande siffra 4150. Detta ger en riktgivande bild åt bostäderna i Helsingfors och lägger mera tyngdpunkt på att studera bostadsmarknaden och prognoser om man ligger mitt emellan två möjligheter. (Henri Blomster 2019)

I en artikel (John P. Shelton 1968) framhäver Shelton starka punkter om lönsamheten med hyresboende och privatägdbostad. Av de experter som har skrivit böcker om detta ämne kommer det fram att i allmänhet finns det två synpunkter när det gäller lönsamheten och ena är den gruppen människor som ser på båda alternativen och jämför dem rätt så ytligt och ser de positiva och negativa aspekterna med respektive boendetyp. Detta

tillvägagångssätt har risken att bli utan slutsats, dvs. argumenten motarbetar varandra och ett klart resultat kommer inte fram.

Den andra gruppen strävar efter att hålla konstant koll på prognoser om priser på marknaden för att kunna ta bästa möjliga beslut. De som är smarta och tajmar bostadsköpet rätt, dvs. lyckas köpa billigt och sen igen vid tillfälle sälja dyrt skall absolut överväga för privatägd boende. De som inte har intresse eller vilja att se på det hela i längden skall sen igen hålla hyresboende som första alternativ eftersom det erbjuder enkelt boende med mindre ansvar jämfört till privatägt boende.

Shelton argumenterar att längden på vistelsen i en lägenhet påverkar massivt lönsamheten. Flera kalkyler som används med typiska kostnader visar att generellt sätt så är boende i privatägd lägenhet mera lönsamt ifall boendet på hyra når 4 år eller mera. Ifall t.ex. en familj endast bor i en privatägd lägenhet 3 år eller mindre så vore det mera lönsamt att bo på hyra med tanke på kostnaderna.

I en studie som gjordes i Finland år 2020 bland hyresboenden samt de som äger egen bostad kommer det klart fram siffror med förbrukning av pengar med respektive boendetyyp. Det visar sig att i Finland använder människor som bor på hyra 32% av sin inkomst endast på boendekostnader medan motsvarande siffra för människor i privatägd boende är 15%. Finlands 32% är en hög siffra i jämförelse till andra länder i Europa. (Yle 2020)

Hushållning är generellt sett dyrt i Finland och trots spenderingen kring hyresboenden är stor kommer det ändå fram att enligt den senaste gjorda studien så går endast 1/5 av inkomsten på att hushålla och kostnaderna förknippat till det. Denna siffra är under medelvärdet jämfört till andra europeiska länder. (Yle 2020)

En annan faktor som också kom fram i studien var att människor i alla inkomstklasser hyr lägenheter i andra länder medan hyresboende i Finland är ansett mer för låg inkomsttagarna. Problemet med det har att göra med tankesättet att i Finland är hushåll inte en allmän rätt utan en nyttighet. (Yle 2020)

2.5 Riskhantering

Anskaffning av bostad bär alltid en risk och samma berör dessa två boendetyperna. Med privatägda bostäder är riskhanteringen mera kritisk eftersom en investering på pengar sker. Tanken med en investering är att skapa vinst i längden, dvs. avkastning. (björnlunden.se)

Vid tidpunkt av anskaffning för en privatägd bostad värderas denna faktor av konsumenten dock inte lika starkt som i en produktinvestering. Det är ytterst viktigt för konsumenten att se värdet i investeringen med tanke på allmänna skicket av bostaden, trafikförbindelser osv. före beslutet görs. Konsumenten bör ta allting i hänsyn och räkna ut om det är lönsamt att investera.

Ansvar är mycket större med privatägda bostäder eftersom man är bunden till egendom och detta kan i flera tillfällen skapa problem ifall det blir dags att sälja bostaden. Att sälja bostad är inte enkelt och kan vara extremt dyrt. Endast transaktionskostnaderna kan redan ta upp en siffra på flera procent av priset på bostaden. (Henrik Palmen 2019)

2.6 För- och nackdelar med respektive boendetyp

Dessa två boendetyper skiljer sig från varandra på flera olika sätt. För det första måste man se på saken från en investeringssynpunkt med den privatägda boendetyper där man binder upp pengar i en fastighet, vilket alltid bär en risk. Hoppet med denna investering är att i bästa fall ha möjlighet att göra vinst i längden, oftast i form av att sälja bostaden vidare. En annan möjlighet som privatägda bostäder erbjuder är att skaffa hyresgäster och sålunda samla inkomster.

En viktig aspekt är också skillnaden mellan bostadsköp och ägande av bostad. Denna faktor är starkt förknippad med 'total cost of ownership' metoden, dvs. köp-priset av en produkt och kostnaderna som krävs för upprätthållning över en längre period. (Purchasing & Procurement Center)

Vid fallet av bostadsköp för privat ägande, betalas största summan direkt vilket underlättar oftast på långa loppet då man är 100% ägare jämfört till endast bostadsköp där bostadslånet skall betalas tillbaka tillsammans med rater av hela bostadssumman, beroende på hur lång inteckningsperiod man valt. Här finns det möjlighet att räkna ut lönsamheten

beroende på längden av vistelsen. Total cost of ownership kalkylen för bostadsägare innehåller inköpspriset, kostnader för upprätthållning samt oförutsägbara renoveringskostnader. Samma kalkyl för de som använder sig av inteckning innehåller lika kostnader tillsammans med månatliga betalningar för själva inteckningen.

En annan faktor med privatägd boende är faktumet att göra ett utrymme ' eget' vilket ger mervärde åt själva boendet. Möjligheten att få arbeta på sin egen lägenhet, få nöje av det och i samma process skapa värde. Att i slutet få kalla det ett hem. (Hodges 2012)

I en studie om hyresboende, framhäver Hodges en syn om att människorna som bor på hyra saknar kunskap av bostadsmarknaden och endast bor på hyra för de inte har kapacitet att äga bostad. Viljan att inte slå sig ner förknippas med hyresboende och ses allmänt som en dålig sak.

2.7 Livstillstånd och livskvalitet

Vid tidpunkt för anskaffning av första bostaden samt beslut mellan boendetyp har det allmänna läget av livet en stor del i denna diskussion. Valet att bo på hyra eller äga privat är inte endast baserat på den ekonomiska aspekten, dock spelar den naturligtvis en roll här också.

Clark och Dieleman (2019) framhäver flera faktorer från den interna cirkeln inom ens eget liv och läge som har klar korrelation till beslut som görs på bostadsmarknaden. Studierna som gjordes visar att inkomst, ålder, bostadens storlek och familjesituation är alla direkta aspekter som påverkar val av boendetyp. Stadig inkomst visar att ägarboende är mera troligt än att bo på hyra, osäkerhet med inkomst betyder att hyra erbjuder ett mer säkert alternativ med mindre risker.

Åldern är också en aspekt i beslutsfattandet, det visar sig att sannolikheten att äga bostad korrelerar med när människor blir äldre vilket i sin tur hänger ihop med tendensen att konsumeringen är större i och med att åldern ökar.

Familjesituationen spelar också sin roll i beslutsfattandet, förmögna unga par utan barn är mera troliga att äga egen bostad medan mindre förmögna unga par med barn inte har ägarboende högst på listan. Detta påvisar en klar logik med faktumet att kostnaderna ökar ifall det finns barn i familjen vilket i sin tur ger möjlighet att se på hyresboende som ett mer lämpligt alternativ.

Clark och Dieleman betonar flera studier som gjorts inom samma område och de visar att ett allmänt mål inom bostadsmarknaden i Europa är att slutligen äga egen bostad eftersom möjliga kapitalinkomster och bättre säkerhet fås från denna boendetyp.

Från samhällets synpunkt betyder det mera politisk anslutning samt deltagande vilket kan ge bra stabilitet för framtiden.

2.8 Käslornas roll i beslutsfattandet

Käslor och emotioner styr många saker vi gör och har en mycket stor del också i processen av beslutsfattandet, inte endast i beslutet mellan vilken boendetyp är mer lukrativ. Det här är en av flera aspekter som påverkar utfallet med val av boendetyp.

Käslor är klassificerade i två olika kategorier med beslutsfattande, förväntade käslor och omedelbara käslor. Förväntade käslor lär komma fram efter att beslut har gjorts och utfallet är klart. Reaktion på konsekvenserna av beslutet som gjorts, mera långsiktigt här än i omedelbara käslor. De omedelbara käslorna uppkommer vid stunden av beslutsfattande, därför påverkar starkt den mentala processen av själva beslutet. (Pfister & Böhm 2008)

Omedelbara käslor kommer också i två varianter, endera *tillfälliga eller förväntningsfulla*. De tillfälliga käslorna orsakas av faktorer som inte direkt är relaterade till själva problemet i beslutsfattandet. Det andra alternativet är förväntningsfulla käslor som är skapade av själva problemet som bör lösas i denna stund. (Pfister & Böhm 2008)

Pfister och Böhm framhåller att emotioner ger hjälp på fyra olika områden, värderar information, ökar intresset, ökar hastigheten och värderar betydelse.

Information framställs som positiv eller negativ, stadig information vidareutvecklar kunskap. Beslut som berör bitterhet, skam och kärlek hjälps till av ökat intresse.

Emotioner hjälper samtidigt att fatta snabba beslut vid behov.

Ifall beslutsfattandet inte väcker vidare käslor så är det ett tecken på att beslutet inte väger så stor betydelse i längden, samma tankesätt med käslornas roll kan användas vid beslut av boendetyp.

2.9 Konsumentbeteende

Av alla beslut som människor gör dagligen är största delen gjorda på basis av emotion i stunden, speciellt de små beslut som sker omedvetet flera gånger om dagen. Beslut som har större inverkan och görs långsiktigt kräver oftast rationellt tänkande, som har en inverkan på beslutet. Tillsammans med rationellt tänkande kommer det också fram andra faktorer som inverkar på enskilda konsumenternas köpbeslut.

I en artikel betonar Wilson den beteendemässiga faktorn samt politiska och sociala influenser på arbetsplatsen som viktiga delar i processen för köpbeslut. Rationellt tänkande är delaktig men starkt betonas i längden också på omgivningen som den enskilda konsumenten vistas i.

En risk med betydelsefulla köp är också 'post-decisional dissonance'. Detta är en känsla av ånger och osäkerhet ifall rätt beslut har gjorts och hänger starkt ihop med förväntningarna för konsekvenserna av beslutet. Beteendemässigt kan det här leda till att en undviker information och köp alternativ i framtiden, har inte kapacitet att se alla möjligheter eftersom förra beslutet orsakade oro och osäkerhet. (Wilson 2000)

Konsumentbeteende är processen av individer eller grupper som väljer, köper, använder eller disponerar produkter, idéer eller upplevelser för att tillfredsställa deras behov och begäran. (Solomon)

Konsumentbeteende analyseras jämt och ständigt av forskare och också företag som strävar efter att utveckla sitt sortiment och ha koll på konsumenternas fluktuerande beteende. Kundens krav ändras med tiden och det gäller att studera deras beteende hela tiden. Solomon påpekar i sin beskrivning av konsumentbeteende, att processen inte endast börjar och slutar med själva transaktionen av pengar utan förloppet börjar långt före köpet och fortsätter även efter köpet. En pågående process.

Vad upplyser behovet av produkten? Vad är bästa sättet att ta reda på alternativa val?

Dessa är frågor som förknippas till problem som sker före själva transaktionen, teorin bakom ett köp är behov. Varifrån det kommer och vad orsakar det är ytterst viktigt att ange. Alternativa val är också bra att tänka på, selektivitet i köpbeslutet bör minimeras för att ge bästa chansen att uppnå ett lyckat inköp.

Problem som berör själva köpet är nästa steg. Orsakar köpet en upplevelse av belåtnelse eller påfrestning? Hurudan bild ger köpet av konsumenten?

Orsaker till själva köpet kan vara flera, externa faktorer kan påverka likaså som interna. Köpet skall ge en känsla av att ett behov uppfylls och detta behov bör vara för en själv. Investering av pengar i stunden hämtar med sig känslan av osäkerhet men garantin skall vara en känsla av nöje, man vet att rätt beslut har gjorts och det fanns en orsak för det. Den image som köpet ger åt konsumenten är ett annat synsätt till processen. Delvis kan de beslut konsumenter gör måla en bild, vad tycker andra människor om en som gör sina specifika köpbeslut? Köpen kan ge en riktgivande bild av personlighetsdrag, men ytterst sällan.

Effekten av tankar som uppkommer i efterhand från anskaffning spelar också en stor roll. Fungerar produkten på önskat sett och erbjuder den nöje som förväntat? Kunden har rätt att ifrågasätta produktens funktion ifall den inte fungerar som förväntat. Produkten eller investeringen som gjordes bör lösa problemet och fungera i längden.

3 METOD

I detta kapitel kommer jag att behandla forskningsmetoden, vilken jag valt och motivet till detta. Val av metod förknippas starkt med problemformuleringen samt forskningsfrågorna. På basis av dessa är det viktigt att hitta rätt metod som stöder undersökningen på ett effektivt sätt. Kapitlet fortsätter med information förknippat till metoden, deltagarna, tillvägagångssättet samt hur allting kom till.

3.1 Val av metod samt metodbeskrivning

”Kvalitativa studier är en forskningsstrategi där tonvikten vid insamling och analys av data oftare ligger på ord än på kvantifiering”. (Bryman & Bell 2011 s. 390)

Bryman & Bell påpekar att den kvalitativa metoden fokuserar inte så mycket på siffror utan lägger mera öga på förstånd i större skala. Tolkning betonas mindre gentemot förståelse, vilket är nyckelordet i denna form av forskning.

”...tyngden ligger på en förståelse av den sociala verkligheten på grundval av hur deltagarna i en viss miljö tolkar denna verklighet”. (Bryman & Bell 2011 s. 391)

Människans tankesätt och djupare förstånd är viktiga faktorer som behandlas i denna metod och målet är att alltid förstå mera än uppfatta, hitta de viktigaste motiven bakom beslutsfattandet och forska detta i grund.

Mängden data som samlas in med användning av det kvalitativa tillvägagångssättet är ofta mindre jämfört till den kvantitativa eftersom man får mera data per respondent. Den vanligaste typen av datainsamling i den kvalitativa metoden är intervjuer. Intervjuer ger möjlighet till följdfrågor på ett mera ingående sätt samt så skapas det en autentisk interaktion vid intervjuer mellan parterna. Kroppsspråk är också en viktig faktor som ger möjlighet för intervjuaren att ta upp saker som inte kommer fram från ett normalt frågeformulär.

Det är alltså möjligt att få en hel del bra information fram också med att fokusera på mindre mängd respondenter men på ett mer detaljerat sätt. Den kvalitativa inriktningen fokuserar på ord och data med mål att hitta mening bakom en större undersökning, orsak bakom det hela och eftersom detta slutarbete behandlar analys samt undersökning av ett aktuellt problem så används det en kvalitativ forskningsmetod med mål att få en djupare

insikt i ämnet samt få heltäckande svar på forskningsfrågorna samt problemformuleringen.

Genom att använda sig av den kvalitativa metoden lägger man också mycket tyngd på validiteten samt trovärdigheten vilket ger mervärde till undersökningen.

Huvudsakligen finns det 3 olika uppbyggnader till en intervju. Strukturerad intervju, semi strukturerad intervju och ostrukturerad intervju.

Metoden jag har valt till mitt slutarbete är den semi strukturerade eftersom jag anser denna uppbyggnad ge heltäckande svar och samtidigt möjlighet att modifiera intervjun vid behov med tanke på hurdana svar man får. Ordningsföljden på frågorna kan ändras samt finns det möjlighet att ställa följdfrågor.

Det finns också vissa nackdelar med semistrukturerade intervjuer.

För att undvika att uppfatta respondenternas svar som missvisande har jag valt denna typ av intervju vilket erbjöd mig möjlighet att återkomma till en fråga ifall det fanns behov för klarhet och samtidigt ställa följdfrågor för att säkerställa att svaren som fås in är klara och tydliga.

En annan nackdel med denna typ av intervju är att man lätt kan fastna på en viss typs fråga och förlorar flödet med intervjun. För att undvika detta har jag skapat en bra ram från början med tanke på frågorna och tar fram dem i logisk ordning.

3.2 Intervjufrågorna

Frågorna som ställs i intervjun kopplas starkt till forskningsfrågorna som behandlas i detta arbete, i grund och botten få reda på hur processen tar form med beslut över boendetyper som är mera lämplig och orsakerna bakom detta.

Frågorna till intervjun planerades med tanke på att få svar på vilken boendetyp tilltalar konsumenten mera och speciellt orsakerna till det. Syftet var också att få reda på varför Helsingfors är nuvarande hemstaden för alla respondenter. Påverkar arbetsplatsen, familj eller andra faktorer beslutet?

Teorin som behandlats stöder också strukturen i intervjun. Målet var att ställa frågor som går rakt på sak och samtidigt tar upp faktorer som analyserades i teoridelen, att hitta en relation mellan respondenternas svar och teorin som använts.

3.3 Deltagare

Respondenterna jag valt bor i Helsingfors och en del är studeranden då andra befinner sig redan i arbetslivet.

Jag utförde ett bekvämlighetsurval och samla ihop ett urval på människor och sedan ett sampel med tanke att hitta personer som ligger i beslutsskedet med bostadstypen eller dessa som precis har gjort beslutet mellan dessa två. De två bostadsformerna som kommer till fråga är hyresbostad och privatägdbostad.

I och med att undersöka personer som har dessa lägen försäkras man att få trovärdiga samt fullständiga svar eftersom det ännu är ett aktuellt problem för respondenterna.

För att skapa bredd samt jämförelser till undersökningen har jag valt respondenter från två olika åldersgrupper, nämligen unga vuxna och personer i medelåldern. Av vardera kategori har 4 personer intervjuats, vilket resulterar i 8 stycken intervjuer. I empiridelen delar jag in respondenterna i grupp A (unga vuxna) och B (personer i medelåldern) för att underlätta processen av analys. Jag har valt att intervjua samma mängd respondenter från båda åldersgrupperna vilket erbjuder bra mängd med data och som hjälper med att skapa jämförelser.

Bostadsbeslut görs av var och en i samhället och är aktuellt för alla inom sin tid, pga. det valde jag att utföra ett bekvämlighetsurval för detta ger mig lika trovärdiga svar som jag kunde få av ett annat sampel.

3.4 Tillvägagångssätt och verktyg

För att göra processen smidig så är tanken att kontakta respondenterna i förväg för att få allting på det klara gällande intervjun. Det är viktigt att ge tid för respondenterna att förbereda sig och samtidigt ge möjlighet att bekanta sig med frågorna.

Själva intervjuerna är planerade att inte ta alltför länge, målet är att få fram det väsentliga men ändå samtidigt skapa en bra stämning och kontakt med respondenten så att det känns bekvämt att svara på alla frågor. Utrymmet där intervjuerna ordnades var endera hemma hos mig eller hos respondenten, så neutralt som möjligt. Med tanke på COVID-19 pandemin gjorde det naturligtvis ändringar och modifieringar vid behov.

3.5 Tillförlitlighet

I den kvalitativa undersökningen används det primärkällor i form av intervjuer. Användning av de kvalitativa intervjuerna erbjuder en stark grund för undersökningen eftersom data som insamlats är nytt. Den nya informationen analyseras sedan i djupet.

Resultaten från insamlade data generaliseras för att kunna på bästa sett ge en överblick av läget i huvudstaden med tanke på vad som påverkar beslutet mellan dessa två boendetyperna.

Reliabiliteten, dvs. upprepbarheten i detta arbete är inte så enkelt eftersom en stor del av använd data baserar sig på statistik och prisnivåer från de senaste 10 åren på bostadsmarknaden i Finland men läget på marknaden ändras ständigt vilket också betyder att det endast går att upprepa arbetet en viss tid. (Bryman & Bell s. 401)

Användningen av semistrukturerade intervjuer med ett övergripande tema säkerställer stabilitet. Vilket innebär att respondenternas svar inte fluktuerar, och kan anses vara pålitliga och upprepbara. (Bryman & Bell s. 171)

Validiteten kan anses vara på bra nivå eftersom resultaten från den kvalitativa undersökningen kan till en viss grad generaliseras till den allmänna populationen. Respondenterna som deltog, gör bostadsbeslut lika som de miljontals andra som inte deltog i denna undersökning och av denna undersökning får man fram människans tankesätt och prioriteringar med beslutsfattandet.

Den interna validiteten, dvs. förhållandet mellan teoretiska aspekten av undersökningen och forskarens egna observationer, har i detta arbete bra sammanhållning eftersom teorin och resultaten från den kvalitativa undersökningen kan starkt kopplas ihop och likheter kommer fram. (Bryman & Bell s. 401)

Stickprovets storlek kan också anses vara lämplig, med fyra respondenter från vardera grupp dock blev det en mer homogen grupp trots att det deltog respondenter från olika yrkesgrupper och studeranden. (Bryman & Bell s. 203)

4 EMPIRI

I detta kapitel kommer jag att analysera svaren från kvalitativa undersökningen. Data från två olika åldersgrupper har samlats in med tanke att skapa jämförelse. Olika motiv för val av respektive bostadstyp, orsaken bakom det hela. För att underlätta indelningen med åldersgrupperna så har jag nämnt den yngre gruppen till A och den äldre till B.

Svaren från respondenterna bryts ner och analyseras med varandra. Frågorna analyseras tillsammans med svaren där det tas fram data från båda åldersgrupperna. Målet är att komma fram till slutsatser med en helhetlig syn på beslutsfattandet och processen inom respektive åldersgrupp och vad värderas och till vilken grad.

4.1 Ägarboende mera populärt jämfört till hyresboende

Då det kommer till erfarenhet kommer det klart och tydligt fram att ägarbostad tar första plats. Speciellt från gruppen med personer i medelåldern där nästan alla är mer insatta i att äga än hyra.

Tre av fyra från gruppen med personer i medelåldern har mera erfarenhet av ägarboende medan alla respondenter i gruppen med unga vuxna har mera erfarenhet av hyresboende.

Ifall beslutet mellan boendetyperna gjordes nu så delar respondenterna i grupp B samma åsikt.

”Jag väljer hellre att äga, åtminstone nu när man färdigt har en ägarbostad och är inte tvungen att spara grundkapital”.

”Just nu väljer jag hellre ägarbostad, det har dock funnits tillfällen då hyresboende varit ett bra alternativ”.

Två utdrag från respondenter i grupp B.

Respondenterna i grupp A har igen mera erfarenhet av att hyra än äga vilket är förståeligt eftersom flera är studeranden. Trots det så är ändå vissa också insatta i möjligheten att äga.

”Som sagt har jag nyligen övergått från hyresboende till privatägboende. Jag anser att privatägd är smartare, eftersom jag varje månad avkortar på mitt lån, som i långa loppet är pengar i min egen ficka om jag någon dag säljer lägenheten, istället för att betala hyra som endast gör någon annan rik.”

”Att förkorta på mitt eget lån ökar min ägarandel i lägenheten och därmed också förmögenheten.

Från svaren man samlat in får man en riktgivande bild av att flera av respondenterna från båda grupperna vore redo att betala en större summa i månaden för ägarboende jämfört till boende på hyra. Det kommer också fram att största delen av respondenterna i början valt att gå ner på rutten av hyresboende vilket ofta inkluderar mindre risk och samtidigt ifall man inte är helt och hållet säker hur och var man vill bo så kan hyresboende vara ett stadigt alternativ. Detta kan sägas för respondenter i båda grupperna, dock har grupp B mera erfarenhet i ägarbostäder.

Denna faktor togs också fram i teoridelen med tyngdpunkten på att hyresboende ofta är det 'första steget' flera tar på bostadsmarknaden. Ansvar är rätt så minimalt förknippat med låga risker.

Med det sagt, kommer det ändå fram att flera av respondenterna har gått vidare till ägarbostad senare i deras liv och ser ingen orsak att byta just nu.

4.2 Vilka faktorer påverkar beslutet?

När svaren analyseras, med tanke på vilka faktorer kommer fram när beslutet görs så är det klart att kostnader tar upp en stor del. Först och främst jämförs månatliga kostnaderna i hyresboende med kostnaderna från lånet som tagits för privatägt boende, vilken är mera lönsam.

Inkomster och kostnader är en faktor som kommer fram i både grupp A och B.

”priset – kostnader i månaden jämfört med inkomsten.”

”Min egen ekonomi påverkar beslutet mest. Har jag tillräckligt stora och konsekventa inkomster vågar jag ta ett bostadslån för att köpa bostad.”

Här är två utdrag från respektive grupper. Faktumet är att inkomster och kostnader kan avgöra samt utesluta alternativ. Det kommer fram att flera av respondenterna ser möjligheten att äga som ett lönsamt beslut men där påverkar inkomster och andra kostnader väldigt starkt.

Bostadens läge och miljön är också en faktor som påverkar beslutet. Detta kommer klart fram med flera respondenter.

”Uppskattat område.”

”Bostadens läge.”

”Utbud på lämplig belägenhet.”

Alla dessa utdrag kommer från grupp B, där en bostad på bra läge uppskattas högt. Orsaken till att denna faktor ligger högt på listan hänger starkt ihop med teorierna som tidigare tagits fram med tanken att i första hand trivas där man bor. Alla faktorer som påverkar beslutet kräver oftast kompromiss till någon grad och i den stunden märks det vad som individen prioriterar högst.

Bostadens läge kommer inte lika starkt fram som en avgörande faktor i grupp A. Ingen av respondenterna från denna grupp har nämnt att miljön eller läget påverkade deras beslut betydelsefullt. I A gruppen delar respondenterna starkt på den synen att äga är på långsikt mera tilltalande men alltid erbjuder inte omständigheterna den möjligheten genast.

”Jag har alltid varit ganska bra på att spara pengar och investera på lite längre sikt, så för mig har det länge varit självklart att försöka köpa eget så fort det går.”

Ett citat från en av respondenterna i grupp A vilket visar klart intresse för att kunna äga så snabbt som möjligt. Denna syn delar också respondenter i grupp B där en faktor klart och tydligt kommer fram med tanke att se anskaffning av bostad på långsikt.

”Prisets återförsäljningspris utveckling.”

”Möjlighet till ökning av värde.”

Dessa svar är förknippade till teorin bakom varför det är mera lönsamt att äga än hyra i längden. Flera av respondenterna förkortar hellre på sitt bostadslån och är samtidigt viliga att betala en större summa månatligen av att äga än hyra precis för att i längden få mera ägarandel när amorteringarna minskar och samtidigt öka ens förmögenhet.

Alltid finns det inte dock möjlighet att köpa och äga egen bostad direkt när man t.ex. första gången flyttar hemifrån men som grundtanke har alla respondenter i denna undersökning att äga är bättre.

”Som jag redan tidigare nämnt så ser jag på att avkorta mitt lån på en bostad i Helsingfors som att sätta pengar i sina framtida fickor. Att betala hyra däremot är att skänka pengar åt någon annan”

4.3 Prisnivåer och arbetsplatser

När det frågades efter största nackdelen och vad som hindrar att bo i Helsingfors kom det klart och tydligt fram att allmänt dyra bostadspriser i Helsingfors är den största faktorn. Detta berör både hyresboende samt att ägarboende.

”Bostädernas höga priser.”

”Främst ekonomi.”

”Det som länge hindrade mig från att bo som jag ville (äga eget) är ju att man måste ha tillräckligt med eget kapital och regelbundna inkomster för att få bostadslån.”

Så långt som alla respondenter delade denna syn att höga priser påverkar starkt och det är ett faktum. Höga kostnader i Helsingfors är den största orsaken till att flera väljer att inte bo där, det handlar inte om trivsel eller andra fördelar, vilka tydligt kommer fram i intervjuerna som gjordes. Helsingfors erbjuder en hel del möjligheter men alltid är inte det tillräckligt för att övertyga då de dyra priserna kastas in i ekvationen.

”För tillfället är Helsingfors mitt förstahandsval. Helsingfors har många fördelar, väldigt bra kollektivtrafik, härlig sommarstad med många terrasser, restauranger och caféer, nära till natur och mycket parker, nära till havet, bra jobb- och intresseutbud. Lite onödigt dyrt är det nog dock.”

Ett utdrag från respondent i grupp A. Starka åsikter kommer fram om Helsingfors och framför allt de positiva faktorerna som staden medför. Värt ändå att poängtera slutet av stycket där det tags fram prisnivån. Alla dessa bra saker som motarbetar den höga prisnivån i Helsingfors kan ofta balansera ut varandra. Man kan tolka den höga prisnivån som nödvändigt för att få uppleva alla dessa fördelar men i jämförelse till andra städer t.ex. så är genomsnittsprisen mycket högre i Helsingfors klart och tydligt. Med andra ord är det möjligt att få en större lägenhet i centrum av andra städer för billigare pris jämfört till en etta i kärnan av Helsingfors.

En annan intressant faktor som kom fram av samma fråga var arbetsplatsens läge och hur den kan påverka beslutet, nämligen två respondenter från grupp B tog detta upp.

” Arbetsplatsens belägenhet – jag är inte längre villig att åka långa distanser till arbetet.”

”Ifall arbetsplatsen flyttade längre bort från Helsingfors centrum.”

Arbetsplatsens läge påverkar mycket på boende möjligheterna. Ifall arbetsplatsen inte ligger i önskvärd närhet till bostaden, oberoende hur bra en trivs där, så kan det betyda att hen hellre väljer att söka bostad på ett område där trivseln inte är lika bra men pga. jobbet måste ta detta beslut.

Det här är väldigt vanligt och någonting som många funderar på ständigt. I dessa fall gäller det också ofta att göra kompromisser och väga tillsammans för- och nackdelarna med alla aspekter.

Det kom tydligt fram i intervjuerna att alla respondenter trivs i Helsingfors men trots det så har de olika orsaker som påverkar deras beslut, oftast handlar det om att göra kompromisser och bestämma vad som värderas mest. Överlag är det rätt så dyrt att bo i Helsingfors vilket spelar en stor roll.

Nästan alla respondenter från hela undersökningen kan se sig själva bo i Helsingfors tills vidare ifall det inte fanns möjliga hinder (arbetsplats, familj) och allmänt sett gillar de staden. Dock kommer det också fram att Helsingfors inte är ett måste eller en prioritet för vissa respondenter och att flera håller alternativen öppna med tanke på framtida boenden.

”Var jag bosätter mig har mer att göra med var jag trivs än bostadspriser eller hyresnivå. Jag tycker om Helsingfors, men skulle också kunna tänka mig att bo någon annanstans.”

”Jag skulle inte bo i Helsingfors, men inte långt bort från Helsingfors heller. Jag vill dock att det ska gå smidigt för mig att ta mig till den del av landet där det händer mest.”

”Troligtvis skulle jag bo i Helsingfors ifall inget begränsade mitt val. Jag gillar Helsingfors. En annan tilltalande stad i Finland är Tammerfors.”

Endast en av respondenterna gillar 'storstadsvimlet' och har därför en klar orsak till att boende i Helsingfors är önskvärt. En stark åsikt kommer från andra sidan då alla andra inte speciellt gillar att bo i kärnan av Helsingfors pga. 'storstadsvimlet' men ändå gillar staden. Nära tillgång till natur och ett lugnt bostadsområde uppskattas starkt i båda grupperna.

”För tillfället trivs jag i Helsingfors, jag tycker särskilt mycket om det område där jag bor, eftersom det är en bra blandning på natur och stad.”

”Jag kunde bo i Helsingfors men endast ifall jag hade råd att bo exakt som jag vill, så att bostadsområdet är lugnt och nära till vatten och natur.”

Här är två utdrag från respektive grupp A och B. När det talas om att bo i Helsingfors kan det tolkas som väldigt centrerat med stora byggnader och tätt boende, dock finns det flera områden i Helsingfors där det finns både natur nära och möjlighet till egen ro och oftast söker människorna en kombination av båda.

4.4 Sammanfattning

Allmänt sett så ger respondenterna en positiv bild av Helsingfors som bostadsområde.

Alla respondenter bor här av en orsak och gillar vad staden har att erbjuda.

Hysesboende blir klart en tvåa till ägarboende vilket hänger starkt ihop med lönsamheten, ifall det finns kapital och möjlighet att köpa och därmed äga så ses det som en insparning att betala tillbaka bostadslånet och samtidigt minska på ens skulder. Månatlig hyresbetalning ger ingen avkastning av något slag, så i långa loppet är ägande mera lönsamt.

Prisnivåerna i Helsingfors är ytterst höga vilket avgör väldigt långt beslutet med boendetypen. Allmän trivsel och arbetsplatsens belägenhet är också faktorer som respondenterna tar i beaktandet i beslutet.

Helsingfors är inte ett självklart alternativ till någon, men då det vägs alla för- och nackdelar så förstärks Helsingfors läge märkvärdigt.

Att äga ifall läget tillåter var en åsikt som tydligt kom fram i båda gruppernas svar.

Personliga livssituationen påverkar också starkt besluten som görs på bostadsmarknaden, ifall hen är gift med barn etc. så kommer det direkt in i processen.

Ens inkomster väger också starkt in i beslutet mellan boendetyperna, då en stadig inkomst ger klart och tydligt fler alternativ och möjligheten att göra ett bra beslut utan finansiell stress.

Denna undersökning visade en klar fördelning mellan faktorerna som ligger bakom beslutsfattandet, faktorer som väger mest, men också aspekter som enstaka respondenter tog fram, vilket gav en bredare syn på boendet i Helsingfors.

5 SLUTSATSER

Man kan se på investering i bostad från flera olika synvinklar och det kom klart och tydligt fram i undersökningen samt hela arbetet. Beslutet som görs mellan dessa två boendetyper kräver tid och tålmod men oftast finns det klart och tydligt en favorit med tanke på boendetyper. Detta påverkas starkt av tidigare erfarenheter inom bostadsmarknaden och kännedom om dem.

I detta arbete fokuserades det på Helsingfors med tanke på dessa två boendetyper, hyra och äga. Insamlad statistik över flera år visar att mängden hyresbostäder har ökat tillsammans med människor som bor i dem. Mängden privatägda bostäder har också ökat längs med åren.

Prisen för båda boendetyperna har ökat hela tiden och detta orsakar människorna att se på bostäder mera som ett investeringsobjekt och inte endast som ett ställe att bo.

Bostadens område och allmän trivsel bär också mycket tyngd, det berör båda boendetyperna. Att välja hyresboende hänger ofta ihop med osäkerhet av längre varsel i ett specifikt ställe. De som inte med säkerhet vet precis där de vill bo gör ofta det 'lättare' beslutet och tar för sig en hyresbostad. Minimalt ansvar och uppsägning är enkelt.

Ägarboende är ofta det mer stabila alternativet, då hen har mera långvarande planer med boendet. Trenden med ägarboende har också ökat längs med åren, flera gör det och då har man också möjlighet att öka sin ägarandel i bostaden vilket tilltalar flera konsumenter.

Väldigt ofta är det också förmögna par och människor med en stadig inkomst som överväger för ägarboende, vilket hänger starkt ihop med faktumet att ägarboende kräver mera satsning, både fysiskt och i form av kapital.

Från undersökningen som gjordes kom det fram att prisklasserna i Helsingfors bostäder är klart den starkaste faktorn som påverkar besluten och är ofta det första konsumenten lägger ögat på. Både hyrorna och bostadsprisen ligger högt.

Människor som bestämmer mellan vilken boendetyd som verkar bättre har alltid olika preferenser och det avgör hur beslutsfattandet tar form. Boende erbjuder flera syften till vissa medan färre till andra.

Alla vill ha en plats att bo, tak över huvudet och rinnande vatten etc., att hålla saker enkelt med andra ord, medan andra har en tendens och känner behov att vidareutveckla ens bostad till sitt eget.

Svaren som kom fram från intervjuerna krävde i vissa fall för mig att ställa följdfrågor vilket samtidigt gav mig försäkring att uppfattningen kring frågan var klar för mig och respondenten och att frågorna fick heltäckande svar.

Utförda intervjuerna fungerade bra och en dialog mellan båda parterna gav bra flexibilitet och den kvalitativa undersökningen.

Arbetets reliabilitet och validitet kommer fram och både för- och nackdelarna med metoderna som använts tas upp och behandlas tydligt.

Arbetets upprepbarhet är möjlig inom vissa gränser och möjligheten att generalisera resultaten samt svaren är bra eftersom ämnet som behandlats är aktuellt och relevant till en stor mängd människor.

Besluten som görs på bostadsmarknaden är ofta komplexa och kräver tid, beslutet kan tänka sig vara på förhand bestämt men processen är ändå lång och här påverkar flera olika faktorer. Läget i vardagen och det sociala nätverket tillsammans med möjliga arbetsupplägg kan starkt också vända på beslut som görs på bostadsmarknaden. Kurvan för privatägda bostäder har med tiden börjat ta över från hyresboende vilket också kom bra fram i undersökningen som gjordes i detta arbete. Hyresboende är dock ännu ytterst relevant och flera gör det men att äga har blivit mera normalt.

Med hjälp av statistik och tidigare undersökningar kom det fram att i längden är det mer lönsamt att äga än hyra, när det talas om Helsingfors. Hyresboende kan vara ett riktigt bra alternativ men med en viss tidsgräns, här påverkar också den egna livssituationen.

Som Shelton poängterade, ifall längden av boende inte överskrider 3 år det så är det mera lönsamt att hyra än äga, likaså fungerar det åt motsatt håll dvs. ifall längden av boende på ett och samma ställe överskrider 3 år så är det mera lönsamt att äga.

Som helhet blir det mera kostnadseffektivt med dessa alternativ.

Med tanke på framtida forskning inom detta område kunde det vara bra att undersöka hur dessa boendetyper ser ut i framtiden och hur de fördelas på bostadsmarknaden, möjliga prognoser och hypoteser.

Forskning om det var väldigt utmanande och det fanns inte mycket att hitta om det.

En annan sak också med ögat mot framtida forskning är undersökningar av hur olika generationer ser på bostadsmarknaden och vad de prioriterar. Yngre generationer som växer upp i ett samhälle där utveckling sker snabbare än någonsin tidigare kan ha en annan syn också på bostadsmarknaden, hur värderas bostadsmarknaden i framtiden, av vem och till vilken grad? Vad kommer att vara den vanligaste bostadstypen i framtiden?

Finns det nya bostadstyper som tar form inom framtiden, i så fall hurudana? Dessa är alla relevanta frågor som är värda sin tid med framtida forskning.

Med tanke på den externa validiteten och att förstärka den kunde en framtida forskning inom detta område innebära att ta ett större stickprov, vilket ger mervärde åt undersökningen. Utöver detta, rekommenderar jag användningen av en slumpmässig urvalsmetod inom framtida forskning för att öka den externa validiteten.

Trots den ökade populariteten av ägarboende är det också bra att fundera på framtidens syn på investering och bostadslånets betalning. Nuförtiden satsas det hårt på människornas välfärd och att i grund och botten må bra, flera kanske inte anser betalning av bostadslånet vara rutten till välmående eftersom det kan vara det enda som tar upp allting finansiellt under denna tid. Är människor färdiga att investera både mentalt och finansiellt till detta i framtiden? Människans syn på prioritering tillsammans med dagens samhälle och nya generationer kunde vara en intressant sak att forska om med tanke på framtiden. I Helsingfors må trenden att äga vara aktuell och på en uppåtgående kurva men inom andra områden i Finland kanske läget inte är det samma och värdet på ägarbostäder kan också sjunka, vilket gör säljandet svårare. Orsaken till det här kan vara servicemöjligheternas och arbetsplatsernas minskning inom bostadsområdet vilket kan öka chansen för

flytt. Med tanke på fördelningen på bostadsmarknaden kan detta vara intressant att följa efter i framtiden.

Undersökning av dessa bostadstyper och deras fördelning var intressant eftersom relevansen är på hög nivå. Boende är en ständig faktor som är aktuell för alla. Orsakerna bakom beslutet av vald boendetyper är intressant för alla bor på ett visst sätt av egna skäl. Forskning inom det här var fascinerande och därför betonar jag vidare forskning med tanke på de ovan nämnda faktorerna.

KÄLLOR / REFERENCES

Asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä vahvemmin – vuokrakehitys yhtenäisempää, PTT, Peetu Keskinen, Hanna Karikallio, Sanni Kiviholma. 2020.

Tillgänglig: <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-en-nuste.html> Hämtad: 4.12.2020

Semistrukturerad intervju: Saker du behöver veta om intervjuer. Andreas Johansson UX, Andreas Johansson, 2021. Tillgänglig:

<https://andreasjohanssonux.se/semistrukturerad-intervju/> Hämtad: 28.11.2021

Begrepp och definitioner, Statistikcentralen.

Tillgänglig: https://www.stat.fi/til/asyta/kas_sv.html Hämtad: 9.12.2020

Boendeformer och beskattning. Forum, Henrik Palmen. 2019.

Tillgänglig: <https://www.forummag.fi/boendeformer-och-beskattning>

Hämtad: 4.12.2020

Bryman, A., & Bell, E., 2011, *Företagsekonomiska forskningsmetoder*, 2 uppl., Liber AB, Stockholm.

De fritt finansierade hyrorna steg mest i största delen av Finland. Statistikcentralen.

Tillgänglig:

https://www.stat.fi/til/asvu/2021/02/asvu_2021_02_2021-08-05_tie_001_sv.html

Hämtad: 7.10.2021

Guide for hyresbestämning för arava- och räntestödshyresbostäder. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Tillgänglig: https://www.ara.fi/download/Guide_for_hyresbestamning_for_arava_och_rantestodshyresbostader_2019/2cffb53f-7a12-49b7-8aad-7419b22e4145/139780 Hämtad: 9.12.2020

Hallintaperuste. 2019. Asuminenhelsingissä.

Tillgänglig: <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/hallintaperuste>

Hämtad: 8.10.2020

Hyresmarknaden i sex storstäder, Fastighetsägarna. 2018.

Tillgänglig: https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader_2018.pdf Hämtad: 9.12.2020

Inflaatio syö ostovoimaa. Siksi rahojen makuuttaminen tilillä ei pidemmän päälle ole kovinkaan hyvä vaihtoehto. Henri Blomster. 2019.

Tillgänglig: <https://asunnot.lehto.fi/fi/blogi/artikkeli/asunnoista-suojaa-inflaatiota-vastaan> Hämtad: 3.12.2020

Investering. Björn Lundén – förenklar ditt företagande.

Tillgänglig: https://www.bjornlunden.se/foretagande/investering_1314
Hämtad: 2.12.2020

Kempas, K. Ensiasunnon ostajien määrä vähentynyt yli 35 % - asuntomarkkinoille on muodostunut merkittävä sukupolviuilu. 2019. Tillgänglig: <https://www.talouselama.fi/uutiset/ensiasunnon-ostajien-maara-vahentynyt-yli-35-asuntomarkkinoille-on-muodostunut-merkittava-sukupolviuilu/a5a6d8f1-df8e-4a45-853d-4134ed6c2318> Hämtad: 14.10.2020

Loewenstein, G., & Lerner, J. S. (2003). The role of affect in decision making. In R. Davidson, K. Scherer & H. Goldsmith (Eds.), *Handbook of affective science* (pp. 619-642). New York: Oxford University Press.

Tillgänglig: <https://www.cmu.edu/dietrich/sds/docs/loewenstein/RoleofEffectEmotion.pdf> Hämtad: 8.12.2020

Liitetaulukko 2. Asuntokunnat ja henkilöt asunnon hallintaperusteen mukaan 1970-2011. Statistikcentralen.

Tillgänglig: https://www.stat.fi/til/asas/2011/01/asas_2011_01_2012-10-24_tau_002_fi.html Hämtad: 8.10.2020

Priserna på gamla aktiebostäder och antalet köp fortsatte att stiga i augusti. Statistikcentralen.

Tillgänglig: https://tilastokeskus.fi/til/ashi/2021/08/ashi_2021_08_2021-09-29_tie_001_sv.html

Hämtad: 7.10.2021

Solomon, R, Michael, *Consumer Behavior: Buying, Having, and Being*, Global Edition, 13 uppl., Perlego.

Tillgänglig: <https://ereader.perlego.com/1/book/1032339/23>

Hämtad: 9.12.2020

The Cost of Renting versus Owning a Home. John P. Shelton
Tillgänglig: <https://www.jstor.org/stable/3159610> Hämtad: 5.12.2020

The multiplicity of emotions: A framework of emotional functions in decision making.
Pfister H & Böhm G. 2008. *Judgement and decision making*, vol 3, No 1. Tillgänglig: <http://journal.sjdm.org/bb1.pdf> Hämtad: 3.12.2020

Total Cost of Ownership (TCO) – The 3 Key Components. Purchasing & Procurement Center. Tillgänglig: <https://www.purchasing-procurement-center.com/total-cost-of-ownership.html> Hämtad: 6.4.2021

Why divide consumer and organizational buyer behavior?, Emerald Insight. 2000
Tillgänglig: https://www.emerald.com/insight/con-tent/doi/10.1108/03090560010331207/full/html?casa_to-ken=eil9hQ8HBdoAAAAA:5ceLfYExnBXne7juEfNXVx-OgXk7h_N7JtK2TkExaNgoumqUTCWoUNFLWp37YM1mAEwLGi-JTrkgGj84HXf9Zvy2gKodZCcupSgxDK8Mrh8moPFp92A4El
Hämtad: 8.12.2020

William, A.V. Clark & Dieleman, M. Frans., 2017, *Households and Housing, Choice and Outcomes in the Housing Market*, 1 uppl., Taylor and Francis.
Tillgänglig: <https://ereader.perlego.com/1/book/1610752/11> Hämtad: 5.12.2020

Loewenstein, G., & Lerner, J. S. (2003). The role of affect in decision making. In R. Davidson, K. Scherer & H. Goldsmith (Eds.), *Handbook of affective science* (pp. 619-642). New York: Oxford University Press.
Tillgänglig: <https://www.cmu.edu/dietrich/sds/docs/loewenstein/RoleofEffectEmotion.pdf> Hämtad: 8.12.2020

Selvitys: Vuokra-asuminen Suomessa Euroopan kalleinta, monella kohtuuttomat menot– Maarit Kataisen 866 euron vuokra vie valtaosan tuloista. Yle Uutiset. 2020. Tillgänglig: <https://yle.fi/uutiset/3-11662307> Hämtad: 7.10.2021