

Opinnäytetyö (YAMK)

Insinööri (ylempi AMK), rakentaminen

YRAKES21

2022

Niklas Niemelä

# SIJAINNIN LUOMAT ODOTUSARVOT RAKENNUSHANKKEELLE

Opinnäytetyö (YAMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK), rakentaminen

2022 | 51+2 sivua

Niklas Niemelä

## SIJAINNIN LUOMAT ODOTUSARVOT RAKENNUSHANKKEELLE

Kaupungistuminen ja asuntorakentamisen viimevuosien vilkas kasvu ovat kasvattaneet rakennusliikkeiden välistä kilpailua hyvistä tonttimaista. Onnistunut maanhankinta ja alueen ominaisuudet huomioiva asuinrakennus luovat onnistumisen edellytykset rakennushankkeelle. Uudet urbaanit ja vanhat, vielä rakentamattomat keskustan arvoalueet tuovat mukanaan tiettyjä vaatimuksia rakennushankkeelle. Pelkästään hyvältä sijainnilta saatu tontti ei takaa asiakastyytyväisyyttä ilman sijainnin ominaisuudet huomioon ottavaa asuinrakennusta.

Tässä opinnäytetyössä selvitettiin Turun keskusta-alueille viimevuosina perustajaurakointimallilla rakennettujen asuinrakennusten onnistumista painottuen sen sijaintiin sekä asuinalueen ympäristöön. Tutkimus toteutettiin haastattelemalla viimeisen viiden vuoden aikana valmistuneiden uudiskerrostalojen asukkaita, jotka ovat ostaneet käyttöönsä asunnon asuinrakennuksesta.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että Turun alueella uudisrakennuksissa asukkaat ovat suhteellisen tyytyväisiä asuinalueeseensa, sen ympäristöön sekä itse asuntoon. Tulevaisuudessa rakennusliike pystyy tutkimustulosten avulla kohdentamaan markkinointiaan koskemaan tarkemmin kohteen sijainnin kautta tuleviin tärkeisiin ominaisuuksiin.

Asiasanat:

asuinalue, asuinympäristö, rakennusalueet, sijainti

Master's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Master of Engineering, Construction

2022 | 51+2 pages

Niklas Niemelä

## THE EXPECTATION VALUES CREATED BY THE LOCATION FOR THE CONSTRUCTION PROJECT

In recent years urbanization and the rapid growth of housing construction have increased the competition between construction companies for the good plots of land. Successful land acquisition and a residential building built in the right place create the conditions for success for the construction project. The new urban and old value areas of the city centrum that have not yet been built brings certain requirements for the construction project. A plot in a good location alone will guarantee good customer satisfaction without a residential building that takes the characteristics of the location into account.

The present study explores, the success of the residential buildings built in the central areas of Turku in recent years using a basic contracting model, the focus is on the location and the surroundings of the residential area. The research was carried out by interviewing residents of new apartment buildings completed in the past five years. The interviewees had bought an apartment for their own use in a residential building.

Based on the research it can be concluded that the residents in new buildings in the Turku downtown areas are relatively satisfied with their residential area, it's surroundings and the apartment itself. In the future the results from the research can be used by the client company for focusing it's marketing on the important features that stem from the location of the object.

Keywords:

neighborhood, living environment, construction areas, location

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
1.1 Työn tausta	6
1.2 Tavoitteet	7
1.3 Menetelmät	8
1.4 Rajaukset	9
<b>2 SIJAINNIN MERKITYS KODIN VALINNASSA</b>	<b>11</b>
2.1 Uusien asumisalueiden kehittyminen	12
2.2 Tulevaisuuden asuinalueen keskeiset ominaisuudet	14
2.3 Yhdyskuntarakenteiden muuttuminen	18
2.4 Sijainnin merkitys asunnon hinnanmuodostumisessa	20
2.5 Ostopäätöksen luonteen muuttuminen viime vuosina	21
2.6 Asunnon ostopäätökseen vaikuttavat tekijät	22
2.7 Ympäristön vaikutus asunnon hankinnassa	24
<b>3 RAKENNUSHANKE ASIAKKAAN NÄKÖKULMASSA</b>	<b>27</b>
3.1 Asiakaskohderyhmien segmentointi	27
3.2 Asumistyytyväisyys Suomessa	29
<b>4 HAASTATTELUTUTKIMUS ASUNNONVALINNASTA</b>	<b>32</b>
4.1 Teemahaastattelu	32
4.2 Analyysimenetelmä	33
4.3 Tutkimuksen haastateltavat	34
<b>5 TUTKIMUSTULOKSET</b>	<b>36</b>
5.1 Asunnon ostopäätös	36
5.2 Pihapiirin ympäristötekijät	38
5.3 Kodin sijainnin merkitys	40
5.4 Tärkeimmät taloyhtiön tekniset vaatimukset	40
5.5 Uusien asuinalueiden alueistumisen kulmakivet	41
<b>6 YHTEENVETO</b>	<b>43</b>
6.1 Keskeisimmät havainnot	44
6.2 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti	46
6.3 Johtopäätökset	47

6.4 Jatkotutkimusaiheet	48
-------------------------	----

<b>LÄHTEET</b>	<b>49</b>
----------------	-----------

## **LIITTEET**

Liite 1. Haastattelukysymykset	
--------------------------------	--

## **KUVAT**

Kuva 1. Tutkimusprosessin kulku.	9
Kuva 2. Turussa valmistuneet uudet asuinrakennukset (k-m <sup>2</sup> ) talotyypeittäin ja vuosittain	12
Kuva 3. Kaupungistumisen kehitys Suomessa 2011–2020	15
Kuva 4. Turun kaupungin väestöennuste ikäluokittain	15
Kuva 5. Asuntojen etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan vuonna 2020	17
Kuva 6. Väestön jakaantuminen eri vyöhykkeisiin	19
Kuva 7. Asumisen ja liikkumisen hinta Turun työssäkäyntialueilla	21
Kuva 8. Asukkaiden tyytyväisyys asuinympäristön eri tekijöihin	23
Kuva 9. Asuinaluetoiveet verrattuna nykyiseen asuinalueeseen	25
Kuva 10. Täydennysrakentamisessa huomioon otettavat asiat Helsingin seudun ihmisten näkökulmasta	26
Kuva 11. Talotyyppitoiveet verrattuna nykyiseen talotyyppijakaumaan	30

## **TAULUKOT**

Taulukko 1. Tutkimukseen haastatellut henkilöt ja taustatiedot.	35
---	----

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Työn tausta

Rakentaminen, ja varsinkin asuntorakentaminen on ollut kovassa nousujohteessa viimeiset vuodet. Asuntorakentaminen on ollut tutkimuksen kirjoitushetkellä huipussaan erityisesti kasvukeskuksissa viimeisen viiden vuoden aikana. Kovaa vauhtia kasvaneen rakennusmassan yhä edelleen laajentuessa, kysyntää hyvillä rakennuspaikoille on runsaasti. Asuinrakennuksen sijainti tuo mukanaan alueelle tyypillisiä ominaisuuksia, jotka eroavat toisistaan niin asukkaiden tarpeiden kuin myös alueen ympäristön mukaan.

Tämän tutkimustyön toimeksiantajana toimi Pohjola Rakennus Oy Suomi. Pohjola Rakennus Oy on suomalainen perheyhtiö, joka rakentaa pääasiallisesti asuinkerrostaloja. Ainoastaan Turun Seudulla asuntoja voi olla rakenteilla samanaikaisesti noin 1 000. Tämä tarkoittaa, että yritys on Turun suurimpia asuntorakentajia.

Valmistuneiden asuntorakennuskohteiden asiakastyytyväisyyttä on tutkittu paljon. Tavanomaista on myös rakennusliikkeiden laatimat asiakastyytyväisyyskyselyt hankkeista niiden valmistuessa. Aiheeseen liittyen löytyy myös paljon lähdekirjallisuutta esimerkiksi aiempien opinnäyte- ja diplomitöiden muodoissa, kuten Saarisen (2021) tekemä diplomityö ”Tulevaisuuden mukavuusalueet: aidosti oikea koti”. Pääosin aiemmat työt käsittelevät megatrendien ja muiden ilmiöiden kautta asuntorakentamisen muuttuvaa tulevaisuutta. Monissa jo tehdyissä opinnäyte- ja diplomitöissä on takana yrityksen toimeksianto, jonka avulla on pyritty selvittämään asuntorakentamisen kehittämissuuntia. Aiheen tiimoilta löytyy myös esimerkiksi ympäristöministeriön laatimia tutkimusraportteja sekä tilasto- ja talouskatsauksia, joita hyödyntämällä ohjataan asuntorakennustuotantoa kysynnän suuntaan.

Asiakastyytyväisyyden tutkimista voidaan pitää yhtenä rakennusliikkeiden tärkeimmistä asioista niiden kehittäessään omaa toimintaansa.

Asuinrakennushankkeet rakennetaan palvelemaan lähtökohtaisesti käyttäjää eli asukasta, joten palautteet suoraan asiakaskohdepinnasta ovat tärkeimpiä. Kaikilla osa-alueilla onnistunut asuinrakennushanke nostaa itsessään kysyntää jo seuraavalle hankkeelle, kun nykyinen asiakas miettii seuraavan asunnon ostoa.

## 1.2 Tavoitteet

Tutkimustyön tarkoituksena on tutkia, mitä ominaisuuksia sijainti luo asuinrakennushankkeelle, ja miten asuinalueen ympäristö vaikuttaa asunnon kiinnostavuuteen asunnonostoa harkittaessa. Tutkimustyössä pyritään selvittämään, miten Turun seudulla viime vuosina valmistuneet RS-hankkeet ovat vastanneet asunnonostajien odotuksia. Tutkimustyössä rajauksena pidetään asunnon sijaintia ja analysoidaan alueiden välisiä eroja.

Yrityksen tuottamasta rakennusmassasta suurin osa on nykyisin perustajaurakointimallilla rakennettavia RS-kohteita. RS-kohteissa asiakaslähtöisyys tulee nostaa yhdeksi merkittävimmäksi asiaksi suunniteltaessa rakennushanketta sijainnin tarpeet huomioiden. Asukkaan näkökulmat ja asunnossa asumisen aikana esille nousseet parannusehdotukset pyritään selvittämään, jotta nämä otattaisiin ottaa huomioon seuraavaa hanketta suunniteltaessa. Näin ollen valmistuneiden kohteiden osalta tulee tehdä jatkuvaa tutkimustyötä asiakastytyvyyden näkökulmasta, jotta rakennettava tuote pysyy kiinnostavana myös tulevaisuudessa.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on saada vastaus kysymykseen, onko onnistuttu rakentamaan oikeanlainen kohde oikealle sijainnille. Työn tulosten perusteella yrityksen on helpompi miettiä, tulisiko asuntorakentamiskohteita suunnitella erityisesti myös niiden sijaintien näkökulmasta, ja mihin asioihin tulee missäkin kaupungin osassa kiinnittää huomiota. Työssä pyritään myös selvittämään, miten nykyinen rakennuskanta on onnistunut asunnonostajien mielestä, ja onko asumisaika tuonut mahdollisia lisäyksiä kohteen ympäristön- ja sijainninominaisuuksiin. Työssä selvitetään lisäksi, miten uusien rakennusalueiden mahdollisesti pitkään jatkuva rakentaminen vaikuttaa alueiden kysyntään.

Tutkimustyön tavoitteena on lisäksi löytää eroavaisuudet asutokunnittain. Työstä saatujen tietojen pohjalta pystytään tulevaisuuden rakennushankkeita segmentoimaan tarkemmin oikealle asiakasryhmälle.

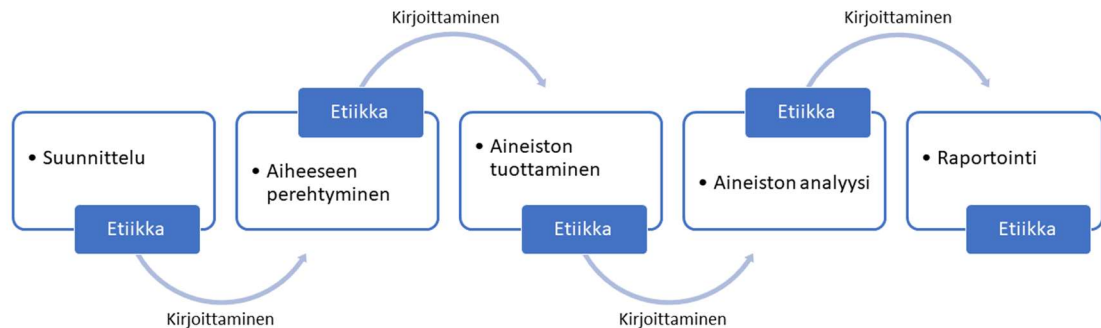
Tässä opinnäytetyössä tarkoituksena on tarkastella asukastyytyväisyyttä kohteen sijainnin ja ympäristön näkökulmasta. Työssä pyritään saamaan vastaukset kahteen kysymyksiin:

1. tuovatko kohteen sijainti mukanaan erityispiirteitä asuntorakennukselle, jotka tulisi ottaa huomioon kohteen suunnittelun alkaessa
2. onko kohteen ominaisuudet muokattu sellaisiksi, että kohde toimii omassa ympäristössään.

### 1.3 Menetelmät

Tutkimustyö on toteutettu haastattelemalla puolistrukturoiduilla teemahaastattelulla valittua kohderyhmää. Haastateltavat valittiin Turun keskustan ja sen lähi-alueiden taloyhtiöiden asukkaista. Taloyhtiöt rajattiin viimeisen viiden vuoden sisällä valmistuneisiin RS-kohteisiin. Haastatteluiden tavoitteena oli luoda valmiit, haastattelussa käytetyt kysymykset niin, että haastateltavien omat mielipiteet tulisivat mahdollisimman hyvin esille ja kysymysten rakenne ei olisi vastaukseen johdatteleva. Apuna haastatteluissa käytettiin tarvittaessa myös tarkentavia lisäkysymyksiä. Tutkimusprosessin päävaiheet on kuvattu kuvassa 1.





Kuva 1. Tutkimusprosessin kulku.

Tutkimusstrategiana käytettiin fenomegrafista tutkimusotetta. Lähtökohtana on ajatus siitä, että ihmisillä on toisistaan poikkeavia ajatuksia ja käsityksiä kulloinkin tutkittavista asioista. Fenomegrafia on laadullinen tutkimussuuntaus, jossa keskitytään ihmisten eroavien käsitysten tutkimiseen. (Saaranen-Kauppinen 2009.)

Haastatteluihin osallistuneet henkilöt valikoituivat pääsääntöisesti olemassa olevien aiempien verkostojen kautta. Tutkimustyöhön pyrittiin valitsemaan eri kokoisissa asunnoissa asuvia ja eri elämäntilanteissa olevia asukkaita. Haastateltavat valikoituivat yhteensä viidestä eri Turun alueella sijaitsevasta taloyhtiöstä. Tällä tavoin pyrittiin helpottamaan vastausten eroavaisuuksien havaitsemista esimerkiksi lapsiperheiden ja yksinasuvien välillä.

#### 1.4 Rajaukset

Tämän opinnäytetyön tutkimukset ovat rajattu koskemaan Turun keskusta ja sen lähialueita. Rajauksena on keskustan alueelta noin viiden kilometrin säteellä, viimeisen viiden vuoden sisällä valmistuneita RS-kohteita. Haastatteluun valikoitujen henkilöiden tuli omistaa osakehuoneisto valituista taloyhtiöistä, ja mielellään

itse asua tai vähintään olla asunut kyseisessä asunnossa. Työstä on rajattu pois vuokratodeissa asuvat sekä sijoitusasunnon ostaneet henkilöt. Näin ollen tutkimustulokset pystyttiin rajaamaan henkilöihin, jotka ovat ostohetkellä etsineet itsellensä kotia.

## 2 SIJAINNIN MERKITYS KODIN VALINNASSA

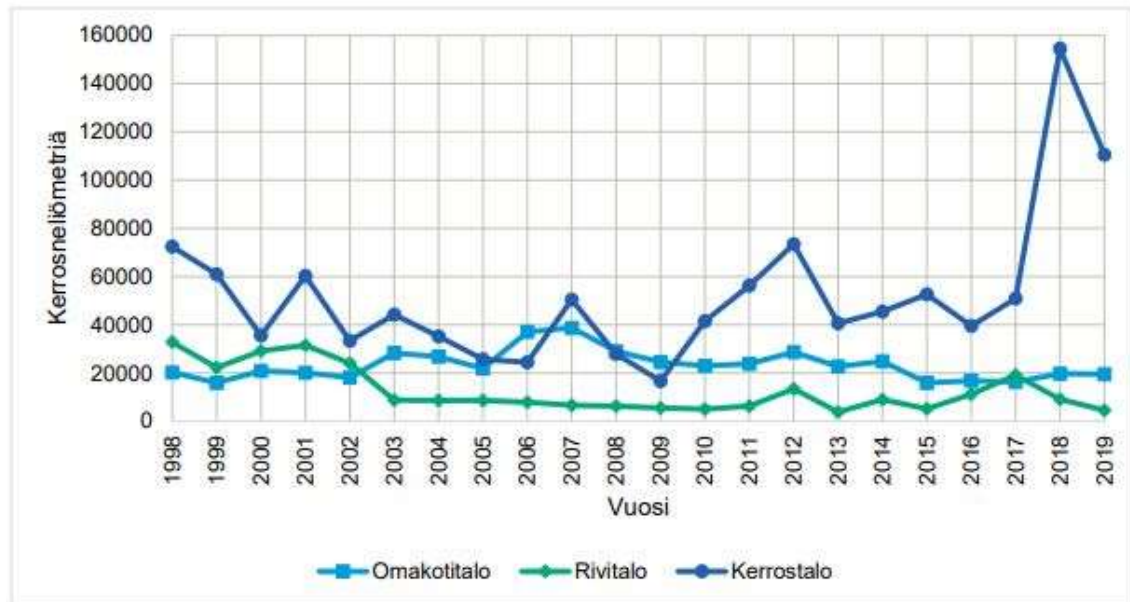
Asuinkerrostalon sijainnilla on suuri merkitys rakennushankkeen aloituspäätöstä tehtäessä. Hyvälle sijainnille rakennettu oikeanlainen rakennus kiinnostaa ostajia jo ennen rakentamisen aloitusta. RS-kohteille tyypillistä ennakkomarkkinointia voidaan käyttää myös mittarina rakennushankkeen aloituspäätökselle. Rakennushankkeen rakentaminen voidaan aloittaa, kun tietty määrä tulevan kohteen asunnoista on varattuina ennakkomarkkinoinnissa. Tällä tavoin voidaan varmistaa kohteen kiinnostavuus ja näin ollen asuntojen myynti jo ennen rakentamisen aloittamista. Hyvältä sijainnilta hankittu tontti voi kuitenkin luoda itsessään jo varmuutta asuntojen myynnin menestymiselle. Kuitenkin hyvälle rakennuspaikolle pääsystä käydään vilkasta kilpailua, ja toisaalta kaupunkien ydinkeskusta ja keskustan lähialueet ovat jo lähes täyttyneet rakennusmassasta, eikä vapaita tontteja yksinkertaisesti enää ole. Kasvukeskuksissa uudisrakentaminen laajentaa kaupungin keskusta-alueita. Keskustan lähialueilla sijaitsevia, esimerkiksi vanhoja teollisuusalueita kaavoitetaan asuinalueiksi. Tämä kasvattaa näiden, ennestään hajanaisesti rakennettujen alueiden vetovoimaisuutta.

Tällä hetkellä 54 % maailman väestöstä asuu kaupungeissa (World cities report 2016, 16). Kaupungistuminen on maailmalla yksi nopeitten kasvavista megatrendeistä ja hyvin ajankohtainen asia myös Suomessa. Suomessa kasvukeskuksien kaupungit laajenevat ja samalla myös väestötiheys kasvaa. Asuinalueiden viihtyvyyteen vaikuttavien tekijöiden huomioiminen tulee olemaan tulevaisuuden asuinalueiden kysynnän avainasemassa. (Haltia ym. 2017,12.)

Suomalaisten kaupungistumisaste kohosi 73 prosenttiin vuonna 2020. Samana vuonna maailmassa vallinnut Covid-19 pandemia ei vaikuttanut kaupungistumisen hidastumiseen (Helminen ym. 2021).

Turun kaupungin laatimassa yleiskaavaehdotuksessa (Yleiskaava 2029) tutkitaan väestönkasvun ja rakentamisen keskinäistä suhdetta. Turun kaupungin rakentamisen volyymia tarkasteltaessa voidaan havaita, että kerrostalotuotanto on yleistynyt voimakkaasti vuosina 2010–2019 suhteessa omakotitalo- ja

rivitalotuotantoon (kuva 2). Kerrostalorakentamisen osuuden ollessa 64 % koko Turun rakennuskannasta vuonna 2018. Tämä aiheuttaa tämä kasvavan tarpeen tonttimaan löytymiseksi tulevina vuosina. (Turun kaupunki 2020, 21).



Kuva 2. Turussa valmistuneet uudet asuinrakennukset (k-m<sup>2</sup>) talotyypeittäin ja vuosittain (Turun kaupunki 2020, 22).

## 2.1 Uusien asumisalueiden kehittyminen

Uusia asumisalueita suunniteltaessa tulee rakennusliikkeiden miettiä, millaisilla asuinalueilla tulevaisuuden kaupunkilaiset haluavat asua. Mieltymyseroihin vaikuttavia tekijöitä voidaan katsoa löytyvän ainakin iän, perheen koon, taloudellisen ja elämäntilanteen perusteella. Esimerkiksi alle 40-vuotiaat ovat huomattavasti kiinnostuneempia uusista asuinalueista, kun taas vanhemmat vastaajat arvostavat enemmän kaupunkikeskustojen lähialueiden läheisyyttä. Lähiöt sen sijaan nähdään tulevaisuuden asuinalueena kaikista kielteisimpänä ja erityisesti nuorien suhtautuminen lähiöihin on negatiivinen (Haltia ym. 2019, 8). Pellervon (2019) taloustutkimuksen laatimasta tutkimusraportista selviää, että ihmiset arvostavat

hyvin erilaisia asumisalueita ja näin ollen ei ole mahdollista valita yhtä tiettyä asumismallia ja sijaintia suhteessa kaupungin keskustaan.

Anna Strandellin (2017) laatimassa asukasbarometristä selviää, että tärkeimmät asuinalueen viihtyvyyteen liittyvät tekijät ovat sijainti ja hyvät liikenneyhteydet, luonnonympäristö sekä rauhallisuus. Aiemmin rauhallisuus on koettu tärkeimmäksi asuinalueen viihtyvyystekijäksi, mutta sijainti ja hyvät liikenneyhteydet nousivat eniten mainintoja saaneeksi kriteeriksi kyseisessä tutkimuksessa. Tutkimuksessa esille nousseita asuinalueiden epävihtyvyystekijöitä olivat liikenteen aiheuttamat häiriöt, kuten melu ja turvattomuus, palvelujen puute, pysäköintipaikkojen puute sekä huonot joukkoliikenneyhteydet.

Keskeisimpänä uusien asumisalueiden ominaisuutena voidaan pitää vehreyttä. Asuinalueiden vehreys nähtiin arvokkaana asiana jokaisessa eri vastaajaryhmässä. Muiden asumistoiveiden osalta eroavaisuuksia nähtiin eri vastaajaryhmissä. Toisena asumisalueiden valintaan liittyvänä ominaisuutena voidaan pitää autopaikkaa. Autopaikan mahdollisuus vaikutti ikään katsomatta positiivisesti kohteen valintatodennäköisyyteen, vaikkakin nuoremmilla vastaajilla maksuhalukkuus omaan autopaikkaan ei ollutkaan vanhemman väestön tasolla. (Haltia ym. 2019, 6.)

Asuntojen lähiympäristöön rakennettavien palveluiden tärkeys tulee korostumaan tulevaisuuden asumisliiketoiminnan ytimessä. Asumista tukevat palvelut muodostuvat asuinalueen lähialueella olevista sekä asukaspalvelun yhdessä muodostamasta palvelukokonaisuudesta. Asumista tukeviksi palveluiksi voidaan laskea kuuluvan kaikki ne palvelut, jotka edistävät alueen asukkaiden mahdollisuutta asua omassa kodissaan turvallisesti mahdollisimman pitkään. (Junnonen & Puhto 2013, 14–15.)

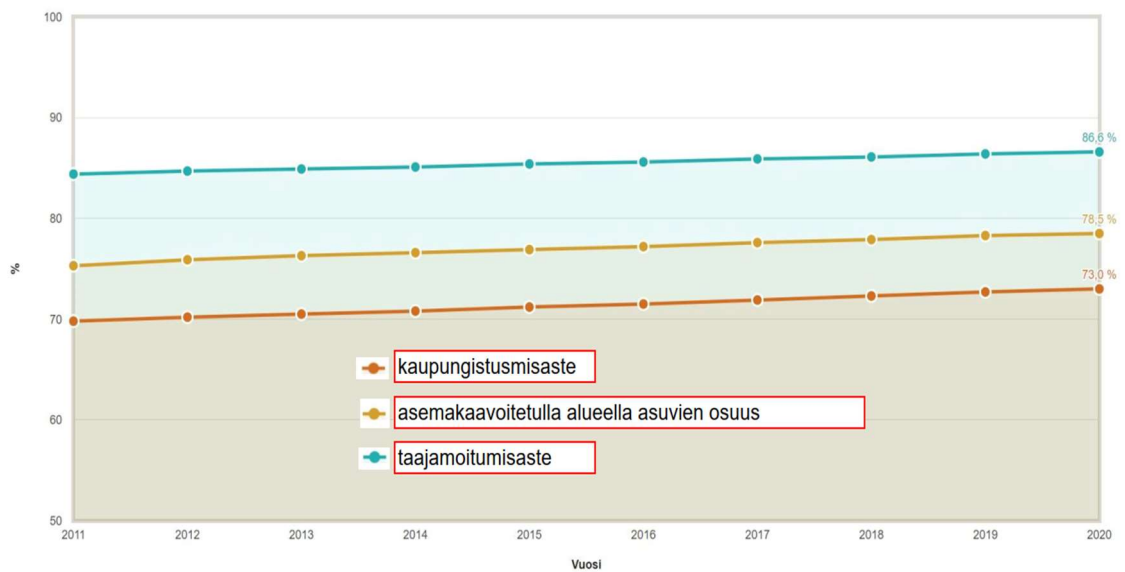
Kaupungistuminen ja asukkaiden elämäntapojen muutokset asettavat uudenlaisia vaatimuksia asuinympäristöjen laadulle ja palveluille. Strandellin (2017) tutkimuksen mukaan kahviloita ja ravintoloita pidetään ylivoimaisesti tärkeimpänä palvelutoiveena. Muita tärkeitä tarpeita katsottiin tutkimuksen mukaan olevan jätteen lajittelu- tai kierrätyspisteet.

Asuntomarkkinoita voidaan pitää yleisesti paikallisina. Uusiin kerrostaloasuntoihin muutetaan pääsääntöisesti lähialueilta. Näin asumisuran jatkumoa paikallisesti voidaan pitää uusien kaupunkialueiden suunnittelun kulmakivenä. Ajatuksen takana on se, että uusille asuinalueille muuttavat voivat halutessaan säilyttää paikallisuuden eri elementtejä, kuten omia tuttuja verkostojaan, asiakassuhteitaan palveluyksiköihin sekä työmatkojaan. (Vuolanto ym. 2006, 11.)

Nykyisin asunnoista ja asukkaiden mieltymyksistä on saatavilla tietoja. Kaupunkien asuntokannan ja väestörakenteen vinoumat on myös mahdollista selvittää. On mahdollista, että joillakin uusien asuinalueiden kohdalla voitaisiin painottaa suurien, ja vastaavasti toisaalla taas pienien asuntojen asuntokokoa (Vuolanto ym. 2006, 12.)

## 2.2 Tulevaisuuden asuinalueen keskeiset ominaisuudet

Kaupungistuminen Suomessa on edelleen kasvussa ja esimerkiksi taajamoitumisaste oli 86,6 % vuonna 2020 (kuva 3). Taajamoitumisasteella kuvataan väestön jakaantumista taajama-alueille. Taajamoitumisaste ei kuitenkaan toimi kaupungistumista tarkasteltaessa parhaana mahdollisena mittarina, vaan ympäristökeskuksen (Suomen ympäristökeskus 2021) ylläpitämä kaupungistumisaste kuvaa tätä tilannetta paremmin. Kaupungistumisastetta laskettaessa kaupungiksi on valittu luokituksen sisempi ja ulompi kaupunkialue sekä kaupungin kehysalue. Kaupungistumisaste kuvaa kaupunkiseuduilla pysyvästi asuvan väestön osuuden. (Helminen ym. 2021.)



Kuva 3. Kaupungistumisen kehitys Suomessa 2011–2020 (Helminen ym. 2021).

Suomessa väestön ikääntyminen tulee yhtenä tekijänä muuttamaan tulevaisuudessa rakennushankkeiden ympäristön tärkeyttä vielä entistä vahvemiksi kriteeriksi. Suurin osa Suomessa asuvista ikäihmisistä haluaa ja asuu kotona. Heistä vielä suurin osa omistamassaan asunnossa. Näin ollen ikäihmisten näkökulmat asumisen ja sen ympäristön osalta tulee ottaa huomioon (Sosiaali- ja terveysministeriö 2020, 37).

Väestön ikääntymisen vuoksi uusien asuinalueiden sijoittelua keskitetään yhä enemmän palveluiden äärelle (kuva 4). Uusien rakennusalueiden käyttöä säätelee Suomessa maankäyttö- ja rakennuslaki. Lain keskeisenä tavoitteena on saada luotua kaikille terveellinen ja viihtyisä elinympäristö, ikään, sukupuoleen tai väestöryhmän rajoihin katsomatta.

	0–6 v. (%)	7–12 v. (%)	16–64 v. (%)	65–74 v. (%)	75– v. (%)	Yhteensä
<b>Asukkaat 2019</b>	11 702 (6,1)	14 345 (7,4)	126 874 (65,8)	22 176 (11,5)	17 865 (9,3)	192 962
<b>Asukkaat 2029</b>	9 420 (4,5)	14 496 (6,9)	143 456 (68,1)	20 188 (9,6)	23 123 (11,0)	210 682

Kuva 4. Turun kaupungin väestöennuste ikäluokittain (Turun kaupunki 2021, 18)

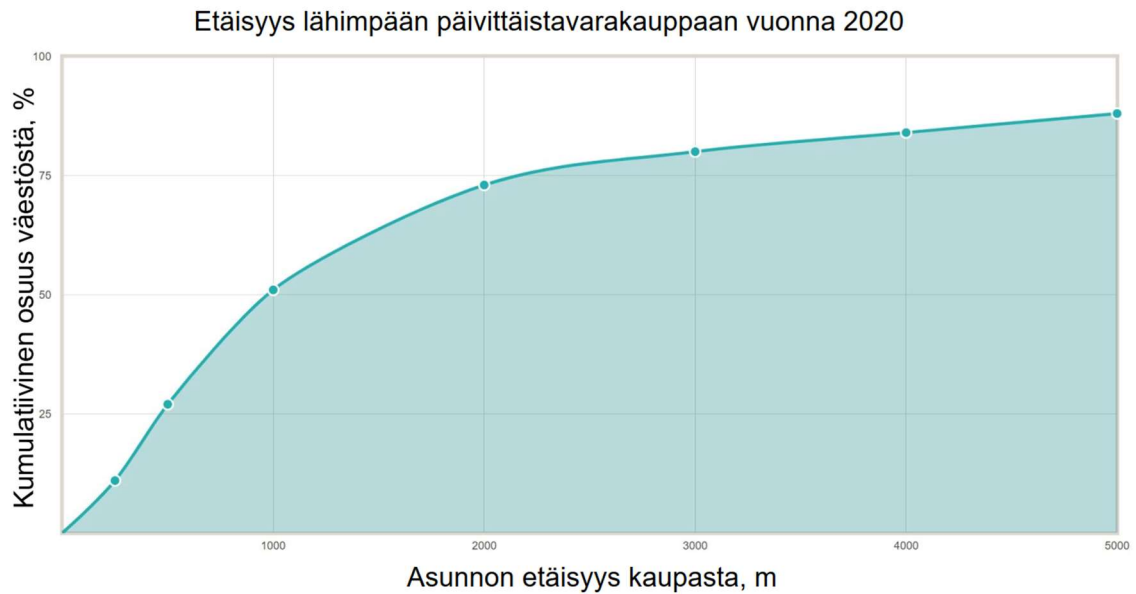
Kuvassa 4 on esitetty Turun kaupungin väestöennuste ikäluokittain. Tästä voidaan havaita, että yli 75-vuotiaiden väestönkasvuennuste vuoteen 2029 mennessä on noin 30 %. Tämä tarkoittaa sitä, että myös yksinasuminen tulee yleisymään ikäihmisten kohdalla, mikä luo paineita taas paineita asumisratkaisujen rinnalla myös asuinalueelle. Ympäristöministeriön laatusuosituksen (2020–2023, 39) mukaan iäkkäiden ihmisten tarpeiden huomioiminen on tärkeää suunniteltaessa ja kehittäessä uusia asuinympäristöjä. Ikäihmisten haasteet, kuten muistisairaudet, heikko fyysinen toimintakyky, puutteelliset lähipalvelut sekä yksin asuminen, tulee huomioida asumisen sekä liikennejärjestelmien suunnittelussa.

Ikäihmisten ja nuoremman väestön asuinalueen tarpeiden eroavaisuudet vaikuttavat vahvasti tulevaisuudessa alueiden palvelutarpeisiin. Asuinalueen väestön rakenne ja sosioekonomiset tarpeet tulevat määrittämään alueellisten palvelujen tarpeen, sekä mille palveluille alueilla on kysyntää. Tavanomaisesti asuinalueiden lähipalveluilta eniten käyttävät ikäihmiset ja lapset, joiden palvelutarpeet taas eroavat toisistaan. (Junnonen & Puhto 2013, 47–48.)

Tarkasteltaessa asuinalueiden palvelualttiutta eli sitä, mitkä palvelut löytyvät asuinalueiden välittömästä läheisyydestä, tulee ymmärtää, että kaikkia palveluita ei yksinkertaisesti voida järjestää jokaiselle asuinalueelle. Tällöin voidaan tutkia palvelun saavutettavuutta. Palveluiden saavutettavuutta voidaan pitää tärkeämpänä tekijänä kuin sitä, sijaitseeko palvelu asuinalueella. Jos alue on saavutettavuudeltaan hyvä, voidaan palveluita hankkia helposti myös muilta alueilta. (Junnonen ym. 2013, 48.)

Helminen ja muut (2021) ovat tutkineet teoksessaan asuinalueiden etäisyyksiä suhteessa palveluntarjoajiin. Helmisen ja muiden kaaviossa (kuva 5) tarkastellaan asunnon etäisyyttä lähimpään päivittäistavarakauppaan. Kaaviosta voidaan havaita, että yli 50 % suomalaisista asuu alle kilometrin säteellä lähimmästä päivittäistavarakaupasta. Näin ollen lähikauppaa voidaan pitää yhtenä yleisimmistä palveluista asuinalueiden palvelualttiutta tarkasteltaessa.





Kuva 5. Asuntojen etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan vuonna 2020 (Helminen ym. 2021).

Asuinalueiden tiivistyessä tulee asuntoja suunniteltaessa huomioida tulevien asukkaiden toiveet ja tarpeet. Kaupunkitaloustieteen näkökulmasta ihmiset valitsevat tulevan asuinpaikkansa vertailemalla sijainnin tuomia hyötyjä sekä asumis- ja matkakustannuksia. (Haltia ym. 2017, 12.)

Väestön ikä- ja palvelurakenteiden muutokset, monikulttuurisuus sekä erilaistuvien asuntokuntien toiveet asettavat omat haasteensa tulevaisuuden asunto- ja aluerakentamiselle. Kasvava yksilöllisyyden tavoittelu luo uusia paineita monimuotoisuuteen. Pakkala ja muut (2007, 37) kertovat tutkimuksessaan Helsingin uusien asuinrakentamisalueiden hyvistä mahdollisuuksista kehittyä täysin omailemaisiksi asumismiljöiksi. Uusien alueiden sijoittumiset kaupungin keskustaan, reuna- ja esikaupunkialueille alueille mahdollistavat olemassa olevan alueen monipuolisuuden ja keskeisen eroavaisuuksien hyötykäytön. (Pakkala ym. 2007, 37.)

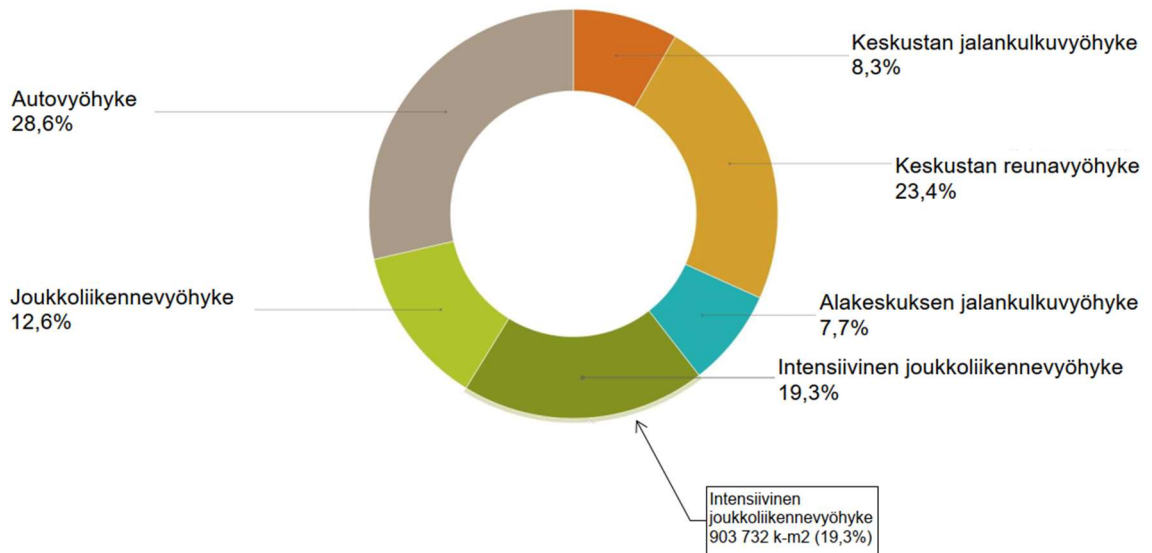
### 2.3 Yhdyskuntarakenteiden muuttuminen

Puhuttaessa yhdyskuntarakenteista voidaan sitä tarkastella esimerkiksi työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin tai muun taajamaan sisäisen rakenteen avulla. Tarkemmin ottaen yhdyskuntarakenne kuvaa väestön työpaikkojen, palvelujen sekä vapaa-ajan alueiden ja näitä yhdistävien liikenneväylien sijoittumista ja keskinäistä suhdetta (Helminen ym. 2021).

Taajamien sisäisen yhdyskuntarakenteen tarkastelua toteutetaan vyöhykkeiden avulla. Kaupunkiseutujen taajama-alueet jaetaan kolmeen eri vyöhykkeeseen: jalankulku-, joukkoliikenne- ja autokaupungin vyöhykkeiksi. Vuosina 2019–2020 Turku sijoittui väestön kasvun tarkastelussa jokaisessa eri vyöhykkeessä viiden suurimman kasvukaupungin joukkoon. Jalankulkuvyöhykkeen väestönkasvussa Turku oli sijalla viisi ja joukkoliikenteen- sekä autovyöhykkeissä molemmissa Turku sijoittui kolmanneksi suurimmaksi kasvukaupungiksi (Helminen ym. 2021).

Tarkasteltaessa kerrostalorakentamisen vyöhykesuuntausta, uudisrakennusten kerrosalasta noin kolmannes rakentui kaupunkien keskustan jalankulku- ja reu-navyöhykkeille vuonna 2020. Verrattuna vuoden 2019 rakentamisen luokitukseen, joukkoliikennevyöhyke on kasvattanut merkittävästi osuuttaan rakentamisen kohdealueena (kuva 6).

Uusien rakennusten kerrosala yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä 2020



Kuva 6. Väestön jakaantuminen eri vyöhykkeisiin (Helminen ym. 2021).

Suurien kaupunkien nykyisinä tavoitteina usein on sosiaalisesti tasapainoinen kaupunkirakenne ja asuntotarjonnan monipuolisuus eri kaupunkialueilla. Näihin tavoitteisiin pyritään pääsemään monimuotoisuutta edesauttavalla kaupunkikaavoituksella sekä suunnittelemalla toiminnallisesti monipuolisia kaupunginosia (Vuolanto ym. 2008, 11).

Arkkitehti David Sim (2019) kirjassaan *Soft City, Building Density for Everyday Life* kutsuu omia näkemyksiään kaupunkiasumisesta pehmeänä kaupunkina. Simin ajattelu perustuu pyrkimykselle kehittää ihmisystävällisiä, kestäviä ja resiliентtejä kaupunkeja. Simin pehmeä kaupunki -ajattelu eroaa Suomessa vallitsevasta monipaikkaisuus ajattelusta merkittävästi. Pehmeän kaupungin ydinajatuksena on minimoida liikkumisessa käytetty aika ja tuoda palvelut asuinalueiden läheisyyteen niin, että matkat voidaan kulkea jalkaisin tai polkupyörillä. Tällä tavoin myös liikkumisen tuomat terveyshyödyt ovat keskeisessä asemassa pehmeässä kaupungissa. Kaikkien työpaikat eivät tietenkään voi sijaita lähikorttelialueilla, joten pehmeässä kaupungissa myös joukkoliikenteen helppouden tärkeys on tärkeää.

Pehmeän kaupungin ajattelussa Sim (2019) esittää kriittisiä huomioita liikenteen osalle. Hänen mukaansa joukkoliikennekeskeisen kaupunkikehittämisessä pyritään tehokkaasti kytkemään ihmiset muihin paikkoihin, kun taas pehmeän kaupungin pyrkimyksenä on pikemminkin kytkeä ihmiset paremmin paikkaan, jossa he elävät.

Suomen ympäristökeskuksen (2021) tekemän tutkimuksen mukaan vuonna 2019 työmatkojen keskipituus laski ensimmäistä kertaa historiassa. Rakentamisen tiivistyvää yhdyskuntarakennetta voidaan pitää yhtenä syynä työmatkojen lyhenemiseen. Työmatkojen lyheneminen koskee suurinta osaa Suomen kaupunkiseuduista.

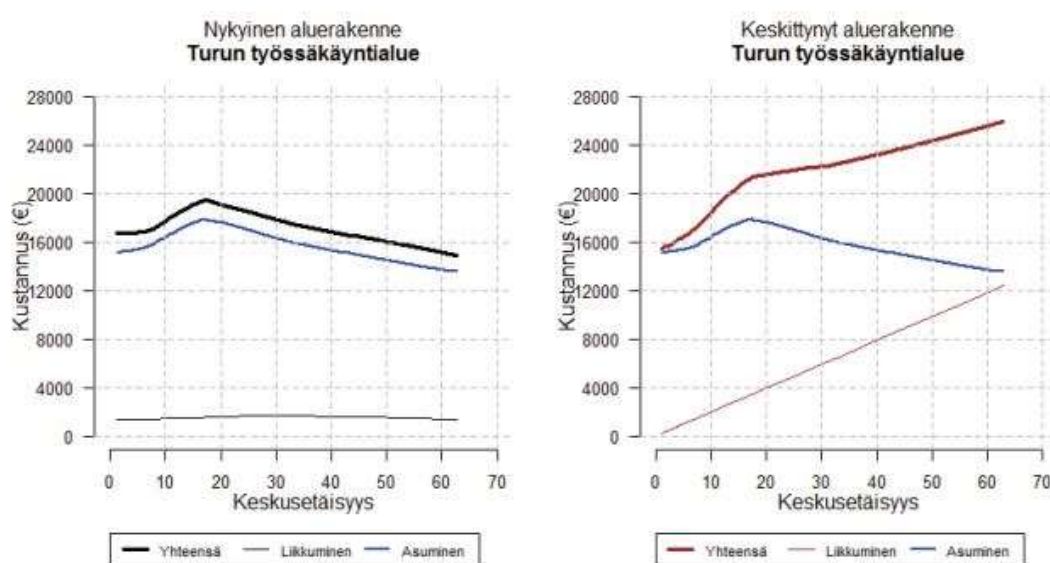
#### 2.4 Sijainnin merkitys asunnon hinnanmuodostumisessa

Asuntoa valittaessa sijainnin tuomat ominaisuudet rakennushankkeelle eroavat asunnonostajien välisissä tarpeissa. Kuitenkin asuinalueen rauhallisuutta voidaan pitää yhtenä arvostetuimmista kriteereistä. Asuntoa pidetään edelleen markkinahyödykkeenä, jota kysyntä ja tarjonta määrittelevät. Näin ollen asumisen hintaa voidaan pitää myös merkittävänä kriteerinä. Rauhallisuus ja asunnon alhaisempi hinta voi ajaa ostajakunnan kehyskuntien omakoti- ja rivitalomarkkinoille. (Pakkala ym. 2007.)

Asumisen hintaa tarkastellessa tulee ottaa huomioon paljon muitakin tekijöitä kuin ainoastaan asunnon neliöhinta. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi vastikkeen määrä, matkakulut ja niihin käytetty aika, lämmityskustannukset, erilaiset ylläpitokustannukset, vakuutusmaksut tai odotettavissa oleva hinnannousu. Asumisen kokonaishintaa tarkasteltaessa näennäisesti neliöhinnaltaan kallis keskusta-alueen kerrostalo voi olla hyvinkin kilpailukykyinen vaihtoehto kauempaa ostetulle omakoti- tai rivitaloasunnolle. (Pakkala ym. 2007.)

Lehtosen (2005) tekemässään tutkimuksessa osoitetaan, että pitkät työ- ja/ tai asiointimatkat kaupungin reuna-alueilla ja keskusta-alueen kerrostaloasunnon odotettu arvonnousun ero tekee reuna-alueilla asumisen kalliimmaksi kymmenen vuoden ajanjaksolla.

Tutkimuksessaan Lehtonen tarkastelee myös Turun alueen asumiskustannuksia (kuva 7). Hän kuvaa kaaviossaan asumis- ja liikkumiskustannusten vaihtelua Turun työssäkäyntialueella. Kaaviosta voidaan havaita, että Turussa asumiskustannukset ovat hyvin tasaiset noin 7–8 kilometrin päähän ydinkeskustasta. Liikkumisen hinnan tasaisuus selittyy suhteellisen lyhyillä työmatkojen pituuksilla (Lehtonen ym. 2005, 21).



Kuva 7. Asumisen ja liikkumisen hinta Turun työssäkäyntialueilla (Lehtonen ym. 2005, 22).

## 2.5 Ostopäätöksen luonteen muuttuminen viime vuosina

Asunnon, varsinkin omaksi kodiksi hankitun asunnon ostaminen on monelle ihmiselle elämän suurin hankinta. Suurien hankintojen kohdalla ihminen puntaroi tehtävän hankinnan tarpeen lisäksi myös tähän liittyviä riskejä. Ylikoski (1999) kirjassaan luokittelee hankinnan korkean sitoutumisen ostos- tai päätösprosessiksi, jos hankittavaan tuotteeseen liittyy henkilökohtainen merkitys hankinnan tekijälle tai, jos hankintaan liittyy riskejä. Näin ollen myös asunnon ostaminen voidaan luokitella korkean sitoutumisen ostos- ja päätösprosessiksi.

Asumisen monipaikkaisuus on lisääntynyt viime vuosina valtavasti. Samalla myös kotitalouksien kokojen vaihtelu koskettaa eri elämäntilanteissa olevia perheitä. Tähän syynä ovat esimerkiksi kouluikäisten lasten vuoroasuminen eroperheissä. Myös kerrostaloasuminen itsessään lisää loma- ja vapaa-ajan asunnoilla vietettyä aikaa (Strandell 2017).

Maailmassa vallitseva Covid-19 pandemia (Korona) on muuttanut asunnon ostopäätöksen luonnetta monilla osa-alueilla. Koronan aikana on syntynyt ajatus, että harvaan asutut alueet olisivat turvallisempia kuin tiiviit kaupungit. Kostiaisen (2021) mukaan kuitenkin pandemia-aikana turvallisempi vaihtoehto on tiiviimpi kaupunkiasuminen, jolloin suuria väkimääriä ei kerääny kerralla yhteen paikkaan, kun palvelut ja toiminnot pysyvät pienimuotoisina ja paikallisina. Tiiviimpien asumisalueiden sijoittuminen usein palveluiden läheisyyteen tukee myös liikkumista kävellen tai pyörällä, mikä taas lisää turvallisuutta pandemia-aikana. (Kostiainen 2021, 48.)

## 2.6 Asunnon ostopäätökseen vaikuttavat tekijät

Bergströmin (2007) mukaan asunnon ostoon vaikuttavat asiat voidaan kategorisoida kolmeen eri luokkaan. Näitä ovat ostajan ulkoiset ja sisäiset tekijät sekä ostajan taustatekijät. Taustatekijöitä voivat olla esimerkiksi ostajan ikä, sukupuoli, tulotaso, ammatti, uskonto tai äidinkieli.

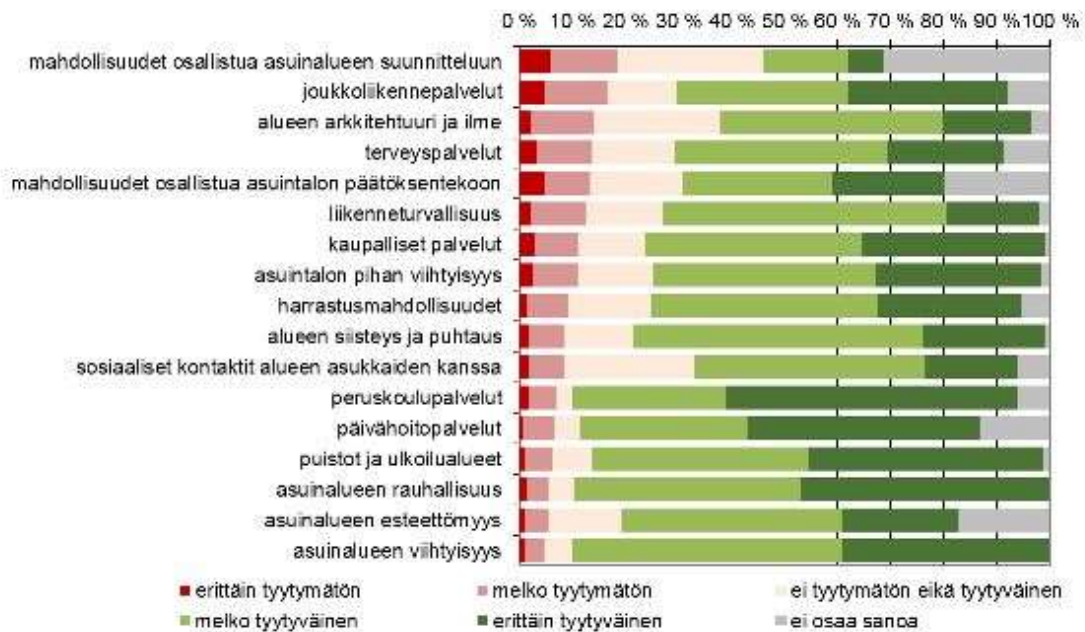
Tarkasteltaessa asunnon oston luonnetta, ostajan taustatekijöihin ei pystytä enää vaikuttamaan ympäristön, sijainnin tai minkään muun rakennushankkeen suunnittelutoimen avulla. Taustatekijät ovat asunnon ostajan henkilökohtaisia ominaisuuksia, kuten esimerkiksi tulotaso tai ammattiala. Asuinpaikka, yhtenä tekijänä määrittää myös määrittää kyseisen alueen ihmisten elämäntyyliä (Ylikoski 1999, 81).

Ennen asunnon ostopäätöksen syntymistä ostaja punnitsee itselleen tärkeitä kriteereitä hankittavan asunnon osalle. Usein ensimmäisenä henkilön tulotaso ja varallisuus määrittelevät, minkä hintaista asuntoa on mahdollista hankkia. Tämän jälkeen nykyinen elämäntilanne vaikuttaa kohteen koon ja ominaisuuksien

valitsemiseen, jonka jälkeen kodinoston valintakriteereitä mietitään usein sijainnin näkökulmasta. Jummosen ja Puhton (2013, 44) mukaan iäkkäämpien ihmisten ja lapsiperheiden tarpeet asuntoa valittaessa ovat yllättävänkin samankaltaisia, kun taas nuorien aikuisten vaatimukset poikkeavat näistä huomattavasti.

Kerrostaloalueiden vahvuuksia katsotaan olevan hyvän sijainnin ja palvelutason lisäksi luonnonympäristö, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet sekä liikenneturvallisuus. Viihtyvyyden tunnetta tutkimuksen mukaan huonontaa pysäköintipaikkojen puute, liikenteen aiheuttamat ja sosiaaliset häiriöt (Strandell 2017).

Suomen ympäristökeskuksen (2017) teettämässä raportissa on tutkittu asukkaiden tyytyväisyyttä eri tekijöihin. Tutkimukseen osallistuneiden tulokset on esitetty järjestettynä tyytymättömien osuuden mukaisesti (kuva 8).



Kuva 8. Asukkaiden tyytyväisyys asuin ympäristön eri tekijöihin (Strandell 2017, 100).

Kaupungin asuinalueille toivotaan eniten lisäyksiä rakennettuihin ulkoilu- ja liikuntapalveluihin. Näitä ovat pääosin pyöräilyreitit, lenkkipolut sekä erilaiset ulkokuntoiluvälineet. Naapurustoyhteisöllisyys on tutkimuksen mukaan vähentynyt huomattavasti ja yhteydenpito on digitalisoitunut. Sosiaalisia kontakteja asuin ympäristössä pidetään kuitenkin vielä suhteellisen tärkeinä (Strandell 2017).

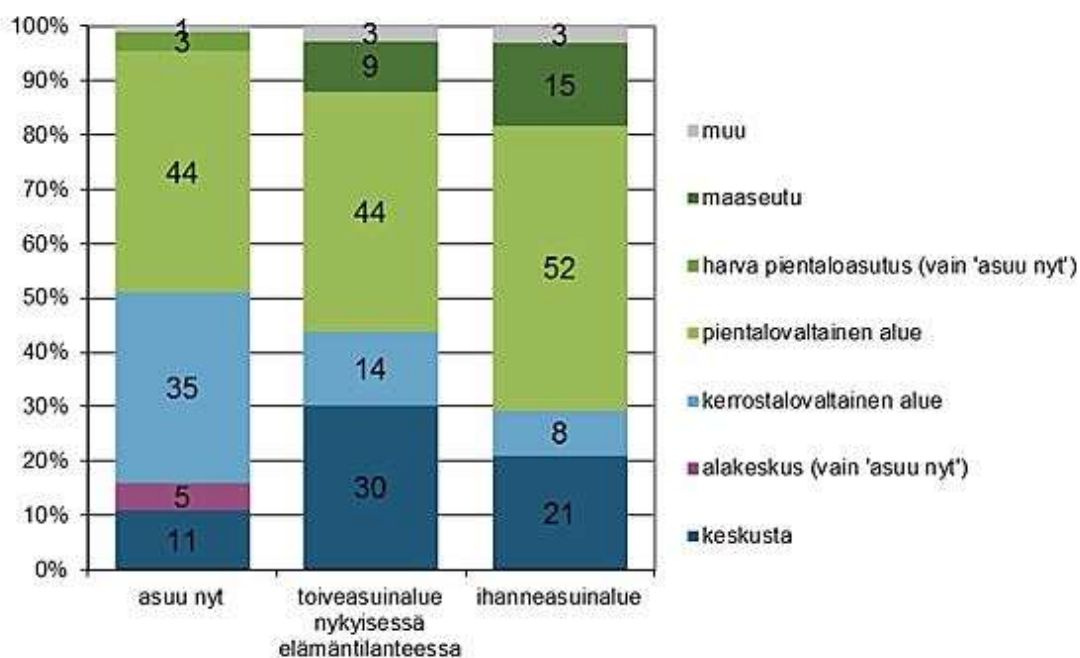
## 2.7 Ympäristön vaikutus asunnon hankinnassa

Ympäristön vaikutus on kasvanut asunnon hankintaa suunniteltaessa viime vuosina runsaasti. Ympäristöä tarkastellessa täytyy ottaa huomioon asumisen ympäristön lisäksi myös asuinalue ja sen lähiympäristö.

Asuinalueet erottuvat nykyisin toisistaan erityispiirteidensä mukaan. Tämä mahdollistaa jokaiselle omien mieltymysten mukaiset mahdollisuudet toteuttaa omaa elämäntapaansa ja asumismallia. Tutkimustulosten mukaan erilaiset asumismuodot sulkevat osin toisiaan pois. On ihmisiä, jotka nimenomaisesti haluavat asua kaupungissa kerrostaloasunnoissa ja ihmisiä, jotka eivät missään nimessä miellä kerrostaloasumista itselleen sopivaksi. Kerrostaloasumisessa korostuu kaupunkiympäristön tärkeys (Pakkala ym. 2007, 13).

Asukkaiden mieltymykset omaan asuinalueeseen nykytilanteessa sekä ihannetilanteessa voidaan katsoa vaihtelevan talotyypeittäin reilusti (kuva 9). Yli kolmannes vastanneista asui tällä hetkellä kerrostalovaltaisella alueella, mutta kysyttäessä nykyisen elämäntilanteen tai muutoin ihanneasuinalueetta kerrostalovaltaisesta alueen suosio tippui molemmissa tapauksissa yli 20 %-yksikköä. Suurin osa vastanneista, yli 44 % asuu nyt ja haluaisi myös asua pientalovaltaisella alueella (Strandell 2017, 92).





Kuva 9. Asuinaluetoiveet verrattuna nykyiseen asuinalueeseen (Strandell 2017, 92).

Vaikka keskusta-alueilla asumisessa korostuu toiminnallinen monipuolisuus, on kuitenkin pientalovaltainen asuinalue edelleen halutuin asuinalue. Suomen ympäristökeskuksen (2017) teettämän tutkimuksen mukaan Suomalaiset toivovat erityisesti lisäystä kaupunkipientalojen tarjontaan. Kaupunkipientaloissa toivotaan yhdistyvän toiveet omasta pihasta, lähipalveluiden kävelymatkaetäisyyksistä sekä hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä.

Kun puhutaan kaupunkiasumisen ja luonnon yhdistämisestä, käytetään tästä usein ilmaisua urbaani asuinalue. Suomalaiselle urbaaniudelle keskeistä on yhtenäisyys kaupungin ja luonnonmaiseman kanssa. Nykyisin kaupunkialueille rakentuvat urbaanit asuinalueet mahdollistavat luontoelämyksen kokemista, ilman edellytystä asua maalla. Kaupungissa asuvat arvostavat yleisesti kaupunkimaista luontoa, joka voi olla esimerkiksi ikkunanäkymä puistoon tai vaikka istutukset parvekkeella (Pakkala ym. 2007, 14).

Kerrostaloasumisessa yleisesti ympäristö liittyy kiinteästi itse kerrostaloon, mutta on tärkeää huomioida myös sen lähiympäristö, kaupunginosa kuin myös laajempi

kaupunkirakenne. Lähiympäristön tärkeimpiä asioita ovat ympäröivät piha-alueet ja kadut, kaupunginosassa sen palvelut ja koko kaupunkia tarkasteltaessa sen muut tekijät, kuten opiskelu- ja harrastamahdollisuudet (Pakkala ym. 2007, 14).

Uusien kaupunkialueiden rakentuminen tuo mukanaan useamman vuoden rakennustyömaan ja usein vielä useamman eri rakennusliikkeen rakennushankkeen samanaikaisesti alueelle. Näin ollen ensimmäisinä uusille asuinalueille muuttaneet asukkaat joutuvat asumaan usein rakennustyömaiden lähistössä monesti jopa useita vuosia eteenpäin.

Kytö ja muut (2014) tutkimuksessaan käsittelevät Helsingin seudun asuinalueiden elinkaarikestävyyttä. Asuinalueiden täydennysrakentamisesta kysyttäessä voidaan huomioda, että juuri viihtyvyys ja väljyys sekä luonnonomaisten maisemoiden säilyttämistä pidettiin tärkeimpänä asiana (kuva 10).



Kuva 10. Täydennysrakentamisessa huomioon otettavat asiat Helsingin seudun ihmisten näkökulmasta (n=438) (Kytö ym. 2014, 53).

### 3 RAKENNUSHANKE ASIAKKAAN NÄKÖKULMASSA

Koti määritelmänä ei välttämättä tarkoita fyysistä asuntoa, vaan se voidaan tulkita myös paikkana, jossa ihminen tuntee oman olonsa hyväksi. Näin ollen voidaan ajatella, että kodilla on suuri vaikutus ihmisen hyvän olon tunteeseen. Asuntona koti on henkilön vakituiseen asumiseen käytettävä asunto, jossa perheen jäsenet asuvat. Lisäksi kodissa yleensä säilytetään henkilökohtaisia tavaroita ja vietetään myös vapaa-aikaa. Koti voidaan katsoa olevan, varsinkin Suomessa, jokaisen oma turvapaikka. Onhan Suomen lakiinkin kirjattuna erikseen rike ”kotirauhan rikkomisesta”, josta voidaan tuomita sakkoihin tai enintään kuudeksi kuukaudeksi vankilaan.

Rakennushankkeita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon sen erityispiirteet. Hanketta suunniteltaessa huomioon tulee ottaa, mille asiakasryhmälle rakennuskohdetta rakennetaan. Hankkeen sijainti ja luonne tuo mukanaan toisistaan eroavia ominaisuuksia, joilla tarpeita tyydytetään. Asuinkerrostalojen erityispiirteitä voivat olla esimerkiksi esteettömyysvaatimukset (vanhukset, liikuntarajoitteiset), asuntokoko (opiskelija- ja perheasunnot) tai auto- ja pyöräpaikat (sijainti ja kulku-yhteydet).

Nykyisin keskustan lähialueisiin rakentuville uusille asuinalueille tyypillistä on pysäköintipaikkojen huono saatavuus. Pysäköintipaikkoja rakennetaan usein huonosti taloyhtiöiden läheisyyteen, varsinkaan maksuttomia.

Rakennusluvassa määritellään tarvittava autopaikkojen määrä kullekin kohteelle, joka tavanomaisesti on yksi paikka kahta asuntoa kohden. Tämä kuitenkin ei vielä riitä ratkaisemaan uudisalueiden yleistä pysäköintiongelmia, ja näin ollen autopaikat ovatkin kysytyjä, usein jopa ehtona asuntokaupan toteutumiselle.

#### 3.1 Asiakaskohderyhmien segmentointi

Ryhdyttäessä rakentamaan uutta rakennushanketta on tärkeää tehdä päätös, millaiselle asiakassegmentille kohdetta rakennetaan. Rakennusliikkeiden

tuleekin miettiä omia asiakaskohderyhmiä ja heidän tarpeitaan. Tätä prosessia kutsutaan segmentoinniksi.

Köngäksen (2014–2015) mukaan segmentoinnin alussa yrityksen on tunnistettava omat kohdeasiakkaansa. Tämä tapahtuu tutkimalla ja analysoimalla markkinoilla olevien asiakkaiden ostokäyttäytymistä. Yrityksien on tehokkaampaa suunnata markkinointiaan tunnistetulle asiakaskohderyhmälle.

Segmenttejä ryhmiteltäessä käytetään erilaisia jakoperusteita, joita kutsutaan segmentointikriteereiksi. Kriteerit voidaan jakaa joko ostokäyttäytymiseen tai ostajaan itseensä.

Ostajaan itseensä liittyvät segmentointikriteerit voivat olla esimerkiksi seuraavat:

- ostajien taustatekijät (ikä, sukupuoli, asuinpaikka, tulotaso, perhekoko, ammatti jne.)
- elämäntyyllitekijät (ensiasunnon ostajat, opiskelijat, vauraat pariskunnat, lapsiperheet jne.)
- asiakassuhdetekijät (kanta-asiakas, satunnainen asiakas, useamman asunnon kerralla ostava sijoittaja jne.). (Köngäs 2014–2015.)

Ostokäyttäytymisen perusteella segmentointikriteereitä voivat olla esimerkiksi:

- ostotarve (sijoitus, oma koti, lapsen ensiasunto jne.)
- ostotapa (maksu vasta kohteen valmistuttua, myyntihinta + taloyhtiölaina jne.). (Köngäs 2014–2015.)

Köngäksen (2014–2015) mukaan ryhmittelyn jälkeen tulee vielä valita käytettävä segmentointistrategia. Strategiamenetelmät voidaan jakaa kahteen eri ryhmään keskitettyyn ja valikoivaan strategiaan. Keskitetyssä strategiassa muodostetuista asiakasryhmistä valitaan yksi, joihin keskitetään koko markkinointitoimi. Valikoivassa strategiassa asiakasryhmistä valitaan ne ryhmät, joihin markkinointia kohdistetaan. Kaupankäynnin vauhdittamiseksi valitulle asiakasryhmälle voidaan järjestää esimerkiksi erilaisia kampanjoita.

### 3.2 Asumistyytyväisyys Suomessa

Yleisesti ottaen suomalaiset ovat hieman yllättäen tyytyväisiä omaan asumiseensa, asumisympäristöönsä sekä itse asuntoon. Tätä ilmiötä tutkijat pyrkivät selittämään tietoisuudella ja tiedostamattomuudella. Asunnon ostossa on kyse niin suurista rahoista, ettei haluta myöntää olevansa tyytymätön kaupan kohteeseen. Toisaalta korkeaa asumistyytyväisyyttä voidaan selittää myös kerrostaloasumisen homogeenisuudella. Olemassa oleva tarjonta ei poikkea toisistaan erityisesti (Pakkala ym. 2007, 14).

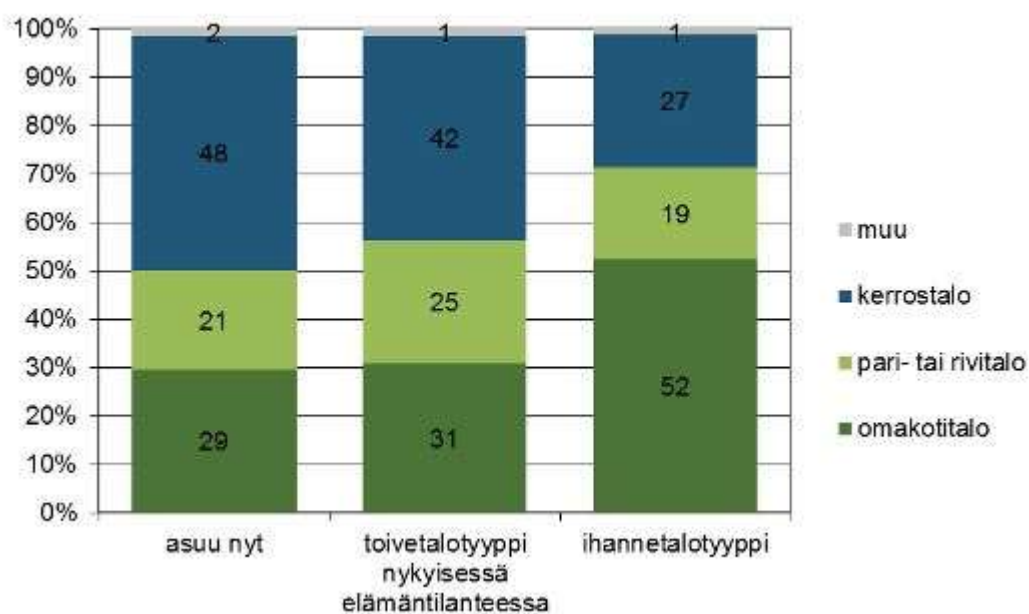
Asumistyytyväisyyteen voidaan liittää myös tiettyjä ominaisuustekijöitä. Objektii-visina ominaisuuksina voidaan pitää esimerkiksi asunnon tiiviyttä, yhteyttä luontoon, rakentamisen laatua sekä asunnon omistamista. Tyytyväisyyteen vaikuttavat kuitenkin myös subjektiiviset tekijät, kuten sosiaalinen asema ja omat henkilökohtaiset tulkinnat fyysisestä ja sosiaalisesta ympäristöstä. (Pakkala ym. 2007, 14–15).

Hirvosen (2002) tekemän tutkimuksen mukaan pääkaupunkiseudulla kerrostaloissa asuvista yli puolet valitsisivat juuri kerrostaloasumisen mieleisimmäksi vaihtoehdokseen. Tutkimuksessa käy ilmi myös se, että asumistyytyväisyys kerrostaloissa kasvaa iän myötä. Tätä voidaan selittää pidempänä asumisurana. Etenkin nuoremmilla perheillä yleistä kerrostaloasumisessa on sen ahtaus, eikä nykyinen asunto jää viimeiseksi asunnoksi.

Kun tarkastellaan kerrostaloasuntojen asumistyytyväisyyttä, voidaan asumistyytyväisyyttä lisäävinä tekijöinä pitää hyvää ääneneristävyyttä, korkeaa omavaraisuusastetta sekä suurehkoa ja monipuolista parveketta tai patiota. Näitä tekijöitä lisäämällä yhä useampi asukas asettaisi kerrostaloasumisen omakotitaloasumisen edelle. (Pakkala ym. 2007, 15)

Strandellin (2017) laatiman asukasbarometria tarkasteltaessa voidaan havaita, että lähes puolet tutkimukseen vastanneista asuvat tällä hetkellä kerrostaloasunnoissa (kuva 11). Kuitenkin ihannetalotyyppiä kysyttäessä ainoastaan noin neljännes vastanneista valitsisivat kerrostaloasunnon omaksi ihannetalotyyppiksi. Yli

puolet vastanneista piti omakotitaloa ihannetalotyyppinään. Tästä voidaan huomioida se, että juuri ne erityspiirteet, jotka nostavat kerrostaloasuntojen asukas-tyytyväisyyttä korostuvat juuri omakotitaloasumisessa.



Kuva 11. Talotyyppitoiveet verrattuna nykyiseen talotyyppijakaumaan (Suomen ympäristökeskus, 2017).

Tervo ja Lilius (2017) tutkivat artikkelissaan yksinasumisen mieltymyksiä eli asu-mispreferenssejä. Tutkimuksessa huomattiin, että yksinasujien tilatarpeet pri-määrätoimintoihin, kuten keittiöön ja ruokailutiloihin ovat hyvinkin samankaltaiset muidenkin asukasryhmien kanssa, mutta asuintilojen tarve ei pienene samassa suhteessa kuin asuntokunnan koko. Yksioissa ja kaksioissa asuvien asukkaiden lisätilantarpeet tutkimuksen mukaan painottuvat pääsääntöisesti lisähuoneen tar-peeseen. Sosiaalisen ulottuvuuden kannalta on keskeistä ymmärtää, että yksin-asujien taloudessa asutaan sekä yksin, että yhdessä.

Tuominen (2014) selvittää pro gradu-tutkielmassaan Helsingin seudun asukas-tyytyväisyyttä eri kaupunginosissa. Hänen mukaansa tyytymättömyyttä asuinym-päristöä kohtaan koetaan eniten seuduilla, joissa on alhainen sosioekonominen taso sekä tiiviisti rakennettuja vuokra-asuin käyttöön tarkoitettua

asuinkerrostaloja. Nämä tekijät luovat asuinalueelle epäsuotuisan sosiaalisen kontekstin etenkin sosiaalisten ongelmien sekä häiriöiden ja erilaisuuden tunnun osalta.

## 4 HAASTATTELUTUTKIMUS ASUNNONVALINNASTA

Tutkimuksen teoreettisessa osiossa on pyritty kuvaamaan sijainnin ja ympäristön merkittävyyttä asuntoa ostettaessa. Teoria osuuden pohjalta on luotu tutkimuskysymykset (liite 1), joiden avulla haastateltaviksi valittujen henkilöiden vastausten pohjalta on luotu analyysi. Tutkimuskysymyksiin on pyritty saamaan vastauksia analysoimalla haastateltaviksi tietyn rajapinnan sisältä valikoitujen henkilöiden vastauksia. Haastatteluiden vastausten pohjalta on arvioitu keskeiset piirteet ja eriäväisyydet haastateltavien iän, perheeseen, elämäntilanteen, tarpeiden sekä mieltymysten mukaan.

Tutkimukseen on osallistunut yhteensä kahdeksan eri henkilöä, viidestä eri taloyhtiöstä. Tutkimukseen valikoidut henkilöt ovat ostaneet Turun keskustan lähialueilta RS-tuotantona rakennetusta rakennushankkeesta asunnon omaan käyttöönsä. Haastateltavien määrällä pyrittiin saamaan mahdollisen kattavat tulokset eri näkökulmista. Haastateltavat henkilöt on hankittu tutkimusentekijän omien työssä hankittujen henkilöverkostojen kautta. Henkilöt edustavat eri sukupuolta, ja valinnat pyrittiin tekemään niin, että eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden näkemykset saadaan tutkimukseen mukaan. Tutkimuksen rajaukset on asetettu Pohjola Rakennuksen aiempien RS-tuotantona rakentamien rakennushankkeiden läheisyyteen.

### 4.1 Teemahaastattelu

Tutkimuksen haastattelut on toteutettu puolistrukturoituna teemahaastatteluina. Haastattelussa kysymykset ovat eritelty käsiteltäviin teemoihin. Haastatteluiden avulla hankittiin yksityiskohtaista tietoa haastateltavien mielipiteistä, sekä syy-seuraussuhteiden arviointeja palvelevaa tietoa. Puolistrukturoitu teemahaastattelussa käytetään valmiiksi laadittuja kysymyksiä, mutta valmiita vastausvaihtoehtoja ei anneta. Tämä mahdollistaa haastateltavan vastauksen pohjautuvan juuri omiin kokemuksiinsa. Tässä haastattelumallissa keskustelu on välillä vapaampaa ja myös tarkentavia kysymyksiä voidaan käyttää (Sosweb 2008).



Tässä tutkimustyössä haastattelukysymykset olivat jaettu viiteen eri kategoriaan: asunnon etsintävaihe, asunnon ostopäätös, asunnon ympäristötekijät, asunnon sijainnin merkitys ja oman kodin ominaisuudet. Jaottelulla pyrittiin varmistamaan, että haastateltavien omat mielteet tulevat ilmi juuri haluttuun aihepiiriin liittyen. Jokainen kategoria sisälsi neljästä viiteen eri kysymystä. Näiden lisäksi tarvittaessa kysyttiin tarkentavia lisäkysymyksiä pääasiallisen mielipiteen saamiseksi.

Haastattelut suoritettiin teams-etäyhteyden avulla niin, että haastattelut videoitiin ja tallennettiin myöhempää käyttöä varten. Haastatteluiden aikana haastateltavalla oli näkyvässä ennakkoon toimitetut tutkimuskysymykset, johon kirjattiin haastateltavan vastaukset haastattelun edistyksen mukaan. Näin varmistettiin, että kysymysten vastauksiin saatiin kirjattua haastateltavan omat näkemykset oikein myös kirjallisessa muodossa.

#### 4.2 Analyysimenetelmä

Analyysin avulla pyrittiin saamaan tuotetun aineiston sisäistämistä, materiaalien järjestelemistä, sisällön tai rakenteiden erittelyä, jäsentämistä ja pohtimista. Analyysin avulla pyritään kiteyttämään haastattelujen sisältöjä ja tutkimusongelmien kannalta keskeisten seikkojen esiintymistä tekstissä (Saaranen-Kauppinen, 2009).

Tutkimuksen analysointimenetelmänä toimi induktiivinen sisältöanalysointi. Analyysimallissa aineistolähtöistä tutkimusta tehtäessä tutkimuksen pääpaino on aineistossa, jolloin analyysiyksiköt eivät ole ennalta määrättyjä ja teoria rakennetaan aineisto lähtökohtana. Tällöin voidaan puhua induktiivisuudesta, joka tarkoittaa tutkimuksen etenemistä yksittäisistä havainnoista yleisimpiin väitteisiin. (Eskola ym. 1998.)

Tässä tutkimuksessa haastatteluiden vastaukset koottiin yhteen aineistoon ja eroteltiin toisistaan värikoodauksin. Näin saatiin selkeä kokonaisuus haastateltavien vastauksista jokaiseen kysymykseen.

Induktiivisessa lähestymistavassa lähtökohtana ei ole teorioiden tai hypoteesien testaus, eikä tutkija ennalta määrää sitä, mikä on tärkeää (Hirsijärvi ym. 2004). Aineistolähtöinen analyysi vaatii tutkijan omien ennakkokäsitysten ja teorioiden poissulkemista, tarkkuutta aineistossa pysymisessä sekä systemaattisuudessa. Analyysissa on tarkoitus arvioida tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä siten, että lukija on tietoinen tutkimuksen taustoista (Saaranen-Kauppinen, 2009).

### 4.3 Tutkimuksen haastateltavat

Haastateltaviksi valitut henkilöt valittiin ennalta määritettyjen rajausten mukaisesti. Rajauksena toimi muun muassa maantieteellinen sijainti, ostettu asunto, asunnon ostoajankohta sekä kohde, josta asunto on ostettu. Rajaukset valittiin Pohjola Rakennuksen Turun toimialueen aiempia ja tulevia kerrostalokohteita silmällä pitäen.

Rajaukset laadittiin koskemaan Turun keskustan lähialueiden uudiskohteita. Rakennushanke oli rakennettu RS-hankkeena ja asunto oli ostettu omaan käyttöön kodiksi. Lisäksi kohteen valmistuminen tuli olla viimeisen viiden vuoden sisällä.

Haastattelut toteutettiin Teams-etäyhteyttä hyödyntäen videohaastatteluina ennalta sovittujen ajankohtien mukaisesti. Haastattelun aikana haastateltaville pidettiin näkyvissä ennalta valmiiksi laadittuja haastattelukysymyksiä, joihin kirjattiin haastateltavien vastaukset haastattelun etenemisen mukaisesti. Haastattelut suoritettiin vuoden 2022 kevään ja kesän aikana.

Tutkimuksessa haastateltavilta kysyttiin useampia kysymyksiä liittyen asunnon sijainnin ja ympäristön merkitykseen sekä tärkeimpiä ominaisuuksia asunnon etsinnän eri vaiheissa. Kysymyksillä pyrittiin saamaan vastauksia, mitä kukakin haastattelevista arvostaa asunnon sijainnissa ja sen ympäristössä, ja miten korkealle he omalla arvojärjestyksellään arvottavat nämä asiat, kun etsitään omaa kotia.

Tutkimusaineisto anonymisoitiin niin, että haastateltavia henkilöitä ei voitu tunnistaa. Haastateltavien henkilöiden tutkimuksen kannalta tärkeät tiedot esitetään

erillisessä taulukossa (taulukko 1). Haastateltavat henkilöiden taustatiedot on jaettu iän, asuntokoon, perheeseen sekä asunnossa asutun ajan mukaan. Lisäksi haastateltavilta on kerätty erillisenä taustatietona, kuinka mones koti lapsuuden kodin jälkeen on kyseessä ja omistaako henkilö autopaikan taloyhtiöstä.

Taulukko 1. Tutkimukseen haastatellut henkilöt ja taustatiedot.

Henkilö	Ikä	Asuntokoko	Perhekoko	Asumisaika	Kuinka mones koti	Autopaikka	Haastattelun ajankohta	Haastattelun kesto
A	28	2h + k + s + p	2+0	2v	3.	kyllä	8.5.2022	46min
B	34	3h + k + s + p	2+2	4v	2.	kyllä	27.6.2022	1t 5min
C	27	2h + k + vh	2+0	2v	2.	kyllä	28.6.2022	39min
D	35	2h + k + s + p	1+0	2,5v	1.	ei	6.7.2022	1t 9min
E	36	3h + k + s + p	2+0	0v	4.	kyllä	8.7.2022	42min
F	41	4h + k + s + p	2+2	4,5v	3.	kyllä	11.7.2022	58min
G	47	2h + k + p	2+0	3v	5.	kyllä	20.7.2022	46min
H	32	3h + k + p	2+1	1,5v	1.	ei	25.7.2022	40min

## 5 TUTKIMUSTULOKSET

Nykyinen maailmantilanne, käynnissä oleva Venäjän hyökkäyssota sekä covid-19 pandemia on myös itsessään muokannut oman kodin tarpeita henkilöittäin. Monilla aloilla kasvaneet etätyömahdollisuudet ovat mahdollistaneet asuntojen siirtymisen kauemmas keskusta-alueilta. Tämän myötä myös kohteiden viihtyvyyteen on tarvinnut kiinnittää aikaisempaa enemmän huomiota. Pihapiirin ympäristön arvostus on kasvussa, kun ihmiset viettävät yhä enemmän aikaa kotona.

Haastatteluiden jälkeen, haastatteluista saatu data koottiin yhteen tiedostoon ja värikoodattiin haastateltavien henkilöiden erottamiseksi. Koottua dataa analysoitiin ja näiden perusteella tehtiin tulkintoja. Tulkintojen pohjalta saatiin tutkimustuloksia, jotka ryhmiteltiin seuraavanlaisesti:

- asunnon etsintävaihe ja ostopäätöksen syntyminen
- asunnon ympäristötekijät
- asunnon sijainnin merkitys
- oman kodin ominaisuudet
- uusien asuinalueiden alueistumisen kulmakivet.

### 5.1 Asunnon ostopäätös

Suurimalle osalle ihmisistä oman asunnon osto on elämän suurimpia hankintoja. Tämä korostuu vielä, kun kyseessä on oman kodin hankinta. Omaa kotia valittaessa tarkasteltavia kriteereitä on monia ja näitä tulee lähestyä monelta eri kantilta. Kriteerit tulee myös arvottaa omien mieltymysten tarpeiden mukaan tärkeysjärjestykseen.

Noin puolilla haastateltavista ensimmäinen kriteeri asuntoa etsittäessä on asunnon hinta. Jokaisella asunnonostajalla on omaan varallisuustasoon arvoitettu budjetti kodin hankinnalle. Budjetti määrittelee ensimmäiset rajapinnat asunnon ostolle hinnan mukaan.

*”Asuntoa etsittäessä toki toiveena on ollut asunnon löytyminen tietyltä alueelta, mutta suurimpana painoarvona on kuitenkin ollut asunnon soveltuvuus omaan budjettiin ja asunnolta haluttuihin ominaisuuksiin.”*

*Asunnonostaja C, ikä 27*

Kun asunnon hankintahinnan skaala on saatu määritettyä, voidaan alkaa selvittää seuraavia kriteereitä hankittavalle asunnolle. Tässä kohtaa tavanomaisesti selvitettävät kriteerit ovat asunnon koko, sijainti sekä asunnolta toivottavat ominaisuudet. Tällä osa-alueella alkoivat myös haastateltavien vastaukset erota enenevässä määrin toisistaan.

Omassa asunnossa vietetty aika on etätyömahdollisuuksien takia kasvanut merkittävästi. Yhä harvemmin asunto toimii ainoastaan levähdyspaikkana töiden, harrastusten ja juoksevien asioiden väleissä. Asukkaiden vaatimukset oman kodin ominaisuuksista ja laatutasosta ovat kasvaneet. Asunnonostajat ovat myös tulleet tietoisimmiksi lähialueiden tarjonnasta sekä mahdollisuuksista. Tiivis asuntorakentaminen uusille alueille on luonut muitakin kilpailuvaltteja rakennusliikkeille kuin pelkästään itse asunto.

Haastateltavien mielipiteet vaihtelivat siitä, mikä hinnan jälkeen itselleen toimi tärkeimpänä kriteerinä omaa kotia valittaessa. Erilaiset näkökulmat voitiin jaotella samankaltaisiksi elämäntilanteen ja perheeseen mukaan.

*”Itselleni asunnon etsinnässä rajausehtona toimi sijainti. Rajauksena pidettiin ns. trendikkäitä keskustan lähialueita, jotka ovat hyvien kulkuyhteyksien päässä keskustasta ja valtateistä. Tärkeänä asiana on ollut myös alueen kehityspotentiaali sekä suunnittelussa olevat, että käynnissä olevat alueelliset kehityshankkeet. Etsinnässä otettiin huomioon myös tulevaisuudessa mahdollinen perheeseen kasvaessa asunnon käyttötarkoituksen muuttuminen sijoitusasunnoksi.”*

*Asunnonostaja B, ikä 33*

*”Asunnon hintahaarukan jälkeen etsintää rajattiin asunnon koon mukaan keskustan lähialueille. Lopulta asunto löytyikin entuudestaan täysin tuntemattomalta uudisalueelta, joka tutustumisen jälkeen jätti hyvän kuvan tulevasta asuinalueesta.”*

*Asunnonostaja H, ikä 32*

Perheellisillä haastateltavilla suurempana tekijänä asuntoa valittaessa oli ympäristön turvallisuus ja helppokulkuisuus. Myös pihapiirissä tai sen välittömässä läheisyydessä piti löytyä mahdollisuus ulkoiluun lasten kanssa ja lisäpisteitä saatiin myös pihapiirissä sijaitsevasta leikkipaikasta.

Yksin asuvilla hinnan jälkeen tärkeimpänä kriteerinä oli keskustan ja palveluiden läheisyys. Keskustan läheisyys katsottiin haastateltavien mukaan nostattavan sosiaalisuutta, kun samanhenkisten ihmisten kanssa kynnys lähteä kokoontumaan esimerkiksi keskustan kahviloihin oli matalampi.

Jokaisella haastateltavalla autopaikan mahdollisuus katsottiin omassa tärkeysjärjestyksessä olevan korkealla. Tämä selittyy haastateltavien kotien sijoittumisesta keskustan läheisyydessä sijaitseviin taloyhtiöihin, joissa ilman omaan autopaikkaa pysäköintimahdollisuudet, varsinkin ilmaiset, ovat usein huonot. Myös työmatkat taittuivat jokaiselta vastanneelta omaa autoa käyttäen.

## 5.2 Pihapiirin ympäristötekijät

Asumisviihtyvyyden kannalta yhtenä olennaisena asiana rakennushankkeille on kohteeseen rakennettavat piha-alueet. Onnistuneesti suunniteltu ja toteutettu taloyhtiön piha-alue kasvattaa kohteen kiinnostavuutta ja lisää turvallisuutta. Piha-alueita suunniteltaessa tulee myös ottaa huomioon sen kunnossapidon tarpeet.

Keskustaan ja sen lähialueille rakennettaessa ympäristötekijöitä voidaan pitää entistä tärkeämpänä asiana. Asuinalueiden vehreyttä pidetään tutkimusten mukaan arvokkaana tekijänä. Tiiviisti rakennettujen keskusta-alueiden ympäristöön on tavanomaisesti haastavampaa saada mahdutettua erilaista kasvillisuutta ja istutuksia.

Vastaukset hajaantuivat haastateltavien kesken piha-alueiden ympäristöstä kysyttäessä. Jokainen haastateltava piti asuinalueen vehreyttä tärkeänä asiana, mutta taas piha-alueiden varusteiden tarpeissa löytyi eroavaisuuksia. Suurimmat eroavaisuudet voitiin huomata olevan lapsitalouksien ja nuorempien puolisoiden tai yksinasuvien vastauksissa.

*”Leikkipaikkojen tai muiden pihavarusteiden ei ole välttämätöntä löytää oman taloyhtiön piha-alueelta. Talon lähdeisyydessä oleva yleinen puistoalue on usein vilkkaampi ja suurempi, jonka myös lapset mieltävät viihtyisämmäksi.”*

*Asunnonostaja F, ikä 41*

*”Itse en pidä mitään tiettyjä pihavarusteita kovinkaan tärkeänä asiana taloyhtiön piha-alueilla. Viereiset työmaat ja sisäpihalle päin suuntautuvat parvekkeet eivät tee pihapiiristä paikkaa, jossa haluaisi viettää aikaa.”*

*Asunnonostaja C, ikä 27*

Kuitenkin taloyhtiölle kuuluvat piha-alueiden rajaukset ulkopuolisilta katsottiin olevan tärkeä ja asumisviihtyvyyteen vaikuttava asia. Keskusta-alueilla ihmismäärät voivat kasvaa esimerkiksi kausittain tai järjestetyn tapahtuman aikana verrattain suuriksi ja oikein laadituilla rajauksilla saadaan estettyä pihojen muuttamista yleiseksi kaikkien yhteiseksi oleskelualueeksi.

*”Vaikka piha-alueiden varusteet eivät tuo omalle kohdalleni kovinkaan suurta painoarvoa, on yksityisyyden tunne omalla piha-alueella tärkeää. Keskusta-alueilla on monenlaista kulkijaa.”*

*Asunnonostaja A, ikä 28*

Taloyhtiöiden piha-alueiden toimivuutta voidaan myös tarkastella sen helppokäyttöisyydellä. Tähän vaikuttaa esimerkiksi piha-alueelta pois johtavien väylien toteutukset, ulkoiluvälinevarastojen ja piha-alueen yhteensovittaminen sekä mahdollisten yhteisten tilojen sijoittaminen yhteiselle piha-alueelle.

### 5.3 Kodin sijainnin merkitys

Asunnon sijaintia voidaan pitää yhtenä merkittävimpänä kriteerinä omaa kotia valittaessa. Jokainen asunnonostaja on erilainen ja arvottaa sijaintiin nähden eri asioita. Joku toivoo rauhallisempaa asuinaluetta hyvien kulkuyhteyksien varrelta, kun taas toisella keskustan palveluiden läheisyys on tärkein sijaintiin liittyvä kriteeri.

Haastatteluiden vastauksista voidaan huomata paljon yhteneväisyyksiä oman kodin sijainnin merkityksestä kysyttäessä. Havaittavissa oli kuitenkin myös haastateltavien välillä painoarvon eroavaisuuksia elämäntilanteen mukaan.

*”Asunto on valikoitunut hyvien kulkuyhteyksien ja valtaväylien varrelta. Lisäksi keskustan palvelut, korkeakoulut ja julkiset palvelut ovat olleet kriteereinä asunnon sijainnille.”*

*Asunnonomistaja B, ikä 33*

*”Käytän itse todella harvoin julkisia kulkuyhteyksiä, joten itse en ole nähnyt näitä kovinkaan tarpeellisiksi omaan käyttötarkoitukseen. Mitään tiettyä palvelua ei ole tarvinnut löytyä lähietäisyydeltä, vaan taloyhtiön sijoittuminen lähelle keskustaa takaa ns. kaikkien palveluiden löytymisen läheltä.”*

*Asunnonomistaja D, ikä 35*

### 5.4 Tärkeimmät taloyhtiön tekniset vaatimukset

Haastateltavista lähes jokainen omisti myös oman autopaikan taloyhtiöstä, joka oli ostettu joko heti asunnon oston yhteydessä tai vähän asuntoon muuttamisen jälkeen. Autopaikka myös arvotettiin kriteereissä kohtalaisen korkealle.

*”Autopaikka on ollut ehdottomana kriteerinä asuntoa valittaessa, koska olen tiedostanut alueen todella huonot pysäköintimahdollisuudet.”*



*Asunnonostaja E, ikä 36*

*”Asunnonoston yhtenä ehtona on ollut mahdollisuus autopaikan ostamiseen. Autopaikkoja ei ollut suoraan vapaana, mutta jonotus oli lyhyehkö ja paikka saatiin hankittua parin kuukauden asumisen jälkeen.”*

*Asunnonostaja C, ikä 27*

*”Meille asunnon lisäksi tärkeää oli, että on mahdollista ostaa autopaikka omasta taloyhtiöstä. Käytämme liikkumiseen pääosin aina autoa, jos ei lenkkeilyä lähimaastossa lasketa mukaan.”*

*Asunnonostaja G, ikä 47*

## 5.5 Uusien asuinalueiden alueistumisen kulmakivet

Haastateltavilta löytyi useampia eri näkökulmia rakennustyömaiden läheisyydessä asumiseen, ja vastauksista voidaan huomata, ettei kaikki pidä asiaa edes negatiivisena.

*”Asunnon elinympäristön alueistumisen olen itse nähnyt ikään kuin positiivisena asiana. Tämä tuo mukanaan arvonnousua omalle asunnolle, alueen kysynnän kasvaessa. Toimin itse rakennusosalalla ja näin ollen työmaan meluhaitat eivät itseäni häiritse ja painottuvat lisäksi pitkälti omiin työaikoihini.”*

*Asunnonostaja B, ikä 33*

*”Itselleni asuminen useamman vuoden useamman rakennustyömaan läheisyydessä on ollut tietoinen valinta. Tästä johtuvan asuinalueen kehittymisen olen nähnyt kuitenkin itselleni tärkeämmäksi kriteeriksi, kuin rakennustyömaiden haittavaikutukset asumiseen. Oma elämäntilanteeni tällä hetkellä on sen kaltainen, että ei ole esimerkiksi tarvinnut huolia lasten ja viereisten työmaiden yhteensovittamisesta. Tulevaisuudessa, kun lasten hankinnat ovat omalle kohdalle*

*ajankohtaisempia, on vääjäämättä myös suuremman asunnon hankinta tulossa eteen. Tuolloin nykyinen asunto on todennäköisesti nostanut hyvin arvoaan alueistumisen vuoksi.”*

*Asunnonostaja A, ikä 28*

Haasteltavien vastauksista voidaan päätellä myös se, että asuinviihtyvyys on suoraan suhteessa rakennusliikkeiden rakentamiskäytäntöjen kanssa. Huonot kokemukset rakennustyömaiden lähistöltä omaavat haastateltavat kertoivat ongelmien syiksi ympäristön ja kulkureittien ongelmat. Meluhaitoista puhuttiin vain vähän, eikä näitä pidetty varsin haittaavana asiana.

Haastateltavat asuivat kaikki joko kesken olevan aluerakennushankkeen jo valmistuneessa taloyhtiössä tai alueella, jossa muutoin lähiympäristössä rakennetaan vielä paljon. Kukaan vastanneista ei tuonut ilmi tyytymättömyyttään alueeseen niin, että se olisi ollut este kaupanteolla, jos saisi päättää uudelleen.

## 6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää asunnonostajien tyytyväisyyttä nykyiseen kotiinsa, sen sijaintiin ja lähiympäristöön. Tutkimuskysymys oli: onko osattu rakentaa oikea kohde oikealle sijainnille. Kysymykseen haettiin vastausta haastatteleamalla Turun keskustan ja lähialueiden asunnon omaan käyttöön ostaneita asukkaita. Haastattelujen kysymysten avulla pyrittiin löytämään asukkaiden mieltymyksiä nykyiseen alueeseen, mitkä olivat tärkeimmät kriteerit kotia valittaessa ja mitä puutteita alue, ympäristö tai sijainti on oman kokemuksen mukaan löytynyt. Lisäksi vastausta haettiin kysymykseen, miten tämänhetkisen asunnon ominaisuudet ovat vastanneet odotuksia, ja onko asumisen aikana löytynyt uusia tarpeita, joita ei asuntoa etsiessä osattu ottaa huomioon.

Haastattelukysymyksiin saadut vastaukset ryhmiteltiin omiin osakokonaisuuksiinsa. Tämän tutkimustyön tuloksena rakennusliike pystyy kohdistamaan omaa maanhankintaansa oikeisiin paikkoihin ja suunnittelemaan tulevia rakennushankkeita paremmin soveltumaan kyseiseen sijaintiin.

Tutkimustulosten pohjalta voidaan todeta, että työssä onnistuttiin löytämään uudisalueilla asuvien omistusasujien keskeisimmät tarpeet ja kipupisteet. Tulevaisuudessa rakennusliike pystyy kohdentamaan markkinointiaan liittymään tietyn sijainnin kannalta oikeisiin ominaisuuksiin, sekä kohdistamaan asiakassegmentointia rakennushankkeen luonteeseen sopivammaksi.

Tutkimuksen haasteena oli sijainnin- ja ympäristön näkökulman havaitseminen haastateltavien vastauksista. Tutkimuksen haastavuutta lisäsi kirjoitushetkellä vallitseva maailmantilanne, reilu kaksi vuotta jatkunut covid-19 pandemia, sekä käynnissä oleva Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan. Edellä mainitut poikkeustilanteet ovat jo vaikuttaneet ja tulevat jatkossa vaikuttamaan asunnonostajien ostokäyttäytymiseen.

Tämän tutkimuksen mukaan keskusta-alueille viimeisten vuosien aikana valmistuneiden rakennushankkeiden asukkaat ovat pääsääntöisesti tyytyväisiä

alueeseen sekä itse asuntoon. Haastatteluun osallistuneet olivat valikoituneet viidestä eri Turun keskustan lähialueilla sijaitsevasta taloyhtiöstä.

Uudisalueille rakentuneet kohteet ovat vastanneet asukkaiden odotuksia ja nykyisen oman asuinalueen alueistumisen vauhtia on pidetty sopivana. Tulevaisuudessa nyt vielä rakenteilla olevat asuinalueet tulevat luultavimmin nauttimaan vielä nykyistäkin kovempaa kysyntää. Alueistumisen mukanaan tuomat palvelut sekä yhteisille piha-alueille rakentuvat varusteet nostavat asumistyytyväisyyttä entisestään. Tämä voi myös helpottaa tulevaisuudessa ajateltua asunnon käyttötärpeen muutosta esimerkiksi uusien leikkipaikkojen rakentumiselle pihaympäristöön jälkikasvua siunautuessa.

## 6.1 Keskeisimmät havainnot

### **Asunnon etsintävaihe ja ostopäätöksen syntyminen**

Omaa kotia etsittäessä jokaisella ihmisellä on halu löytää juuri sopiva asunto omiin tarpeisiin ja elämäntilanteisiin nähden. Asuntoon tai ostettavan asunnon alueeseen voi kohdistua pakollisia sekä toivottuja tarpeita. Tarpeet tulee myös painoarvottaa itselle oikein, kun ruvetaan rajaamaan asuntovaihtoehtoja. Jous-taisiko esimerkiksi mieluummin sijainnin osalta vai onko pihapiiristä löytyvä leikkipaikka sittenkään pakollinen.

Haastattelun vastauksista kuitenkin hintaa voidaan pitää monella ensimmäisenä kriteerinä, jolla tehdään asuntojen etsinnässä ensimmäiset rajaukset. Hinnan jälkeen tärkeimmäksi nousivat sijainti ja asunnon koko. Erilaiset kohteen erikoistarpeet vaihtelivat vastaajien kesken näiden jälkeen, ja olivat myös sidoksissa työpaikkaan ja asunnon sijaintiin, esimerkiksi autopaikka ja hyvät julkiset kulkuyhteydet.

### **Asunnon ympäristötekijät**

Taloyhtiön ympäristön kohdalla vastausten analysointi oli hieman hankalampaa vastausvaihteluiden takia. Yhtenäisenä tekijänä perhekoosta tai iästä riippumatta

voidaan kuitenkin pitää yksityisyyden tunnetta omalla piha-alueella. Piha-alueiden rajaukset katsottiin olevan tärkeitä viihtyvyyden kannalta.

Nykyisen pihapiirin ympäristötekijöistä oli myös useammalla haastateltavalla vaikeaa antaa kokemuspohjaista näkemystä, kun pihatyöt alueilla oli toisaalla vielä kesken tai piha-alueen vieressä oli toistaiseksi vielä käynnissä oleva viereen rakennettavan taloyhtiön rakennustyömaa.

### **Asunnon sijainnin merkitys**

Asunnon sijainti näyttelee merkittävää roolia asuntoa ja suuremmin vielä omaan käyttöön haettavaa asuntoa valittaessa. Jos asukkaat eivät ole tarpeidensa vuoksi riippuvaisia sijainnista, haetaan asuntoa usein ”trendikkäältä” alueelta.

Suurimmalla osalla asunnonostajista sijaintiin liittyy myös tiettyjä tarpeita. Lapsiperheillä päiväkotien ja koulujen läheisyydet ja helpot kulkuyhteydet ovat tärkeitä. Keskusta-alueista puhuttaessa hyvät joukkoliikenneyhteydet tai työpaikan läheisyys ovat taas usealla autottomalle suurimpina kriteereinä asuntoa valittaessa.

### **Oman kodin ominaisuudet**

Asunnonostajilla on asunnoltaan tai siihen liittyviltä tiloilta myös usein erikoistarpeita, jota pelkkä asunto yksin ei täytä. Keskusta-alueilla autopaikoista on usein pulaa ja nykyään mahdollisuus autopaikan ostoon asunnonoston yhteydessä on merkittävä ehto monelle asukkaalle.

Haastateltavista lähes jokainen omisti vähintään yhden autopaikan taloyhtiön yhteyteen rakennetusta autohallista tai piha-alueilta. Mahdollisuus autopaikkaan katsottiin olevan ehtona asuntokaupan syntymiselle monen talouden kohdalla.

### **Uusien asuinalueiden alueistumisen kulmakivet**

Uusilla asuinalueilla tyypillistä on rakennustyömaiden läheisyydessä asuminen ja tästä aiheutuvat lieveilmiöt. Tutkimukseen osallistuneiden kohdalla jokaiselle oli omakohtaista kokemusta juuri tämän kaltaisista tilanteista.

Hieman jopa yllätyksenä suurin osa vastanneista näki rakennustyöt enemmän positiivisena kuin negatiivisena asiana. Haastatteluiden pohjalta voidaan sanoa, että asukkaat näkevät alueelle rakentamisen oman asunnon hintaa nostavana asiana. Rakentamisen kautta oma asuinalue alueistuu ja toisaalta rakentaminen kielii asuinalueen vetovoimaisuudesta.

Huonoina puolina läheisistä rakennustyömaista voidaan katsoa olevan rajausten puutteet, hajanaiset odotukset tien ollessa tukittuina sekä alueella liikkumisen turvallisuus varsinkin lapsien osalta.

## 6.2 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Validiteetti käsittelee tutkimustyön pätevyyttä, perusteellisuutta ja sitä, onko tehty päätelmät oikeita. Tutkimustyössä tutkija voi tehdä virheitä esimerkiksi kysymällä vääriä kysymyksiä haastateltavilta henkilöiltä tai tulkitsee suhteita virheellisesti.

Tutkimustyön reliabiliteetin arviointi voidaan karkeasti jakaa kolmeen eri kohtaan: erityisen metodin reliaabeliuden arviointi (quixotic reliability), ajallinen reliaabelius (diachronic reliability), johdonmukaisuus tuloksissa (synchronic reliability). Erityisen metodin arvioinnissa haastetta tuottavat ennalta-arvattavissa olevan vastauksen tuottava haastattelukysymys. Ajallinen reliaabelius taas mittaa havaintojen pysyvyyttä ajassa, kuinka kauan nykyhetkestä eteenpäin tehtyjä mittauksia voidaan pitää luotettavina. Tulosten johdonmukaisuutta arvioidessa tulee kiinnittää huomiota tuloksien poikkeavuuksiin toisiinsa nähden. Tällöin tutkija joutuu miettimään, miten samaan aikaan samasta ilmiöstä koostetut havainnot voivat olla eriytyviä keskenään. (Kirk & Miller 1986.)

Haastattelun rajaukset ja haastattelukysymykset toimitettiin haastateltaville henkilöille ennen haastattelua. Näin haastateltavat pääsivät tutustumaan aiheeseen ja kysymyksiin ja miettimään jo etukäteen ennen haastattelua omia pohdintoja aiheeseen liittyen. Näin haastattelutilanteessa saatiin avattua keskustelua paremmin.

Haastattelukysymykset laadittiin niin, että vastaukset eivät ole johdateltavissa. Lisäksi huomiota kiinnitettiin kysymyksen muotoiluun, ettei vastausta pystytä antamaan vain yhtä sanaa käyttäen. Kysymyksien tueksi haastattelussa käytettiin myös tarkentavia ennalta määrittämättömiä lisäkysymyksiä.

### 6.3 Johtopäätökset

Tutkimustyössä ilmeni, että ihmisillä omaa kotia ostaessa vaikuttavat kriteerit eroavat toisistaan monen eri taustatekijän osalta. Viisi kahdeksasta tutkimukseen osallistuneesta kertoi ensimmäisenä kriteerinä olevan omaan budjettiin sopiva hinta sekä omiin tarpeisiin soveltuva asuntokoko. Muutamassa haastattelussa asunnon hintaa ei mainittu kriteerinä ollenkaan, mutta tämä voidaan toisaalta selittää myös paikallisen asuntomarkkinan tuntemuksella, jolloin haastateltava on voinut tiedostaa suurpiirteisesti asuntojen hintajakaumaa.

Kodin sijaintia haastatteluissa pidettiin jokaisen haastateltavan osalta myös yhtenä tärkeimmistä kriteereistä, joskin syyt erosivat haastateltavien kesken. Haastateltavat, jotka eivät omistaneet autopaikkaa omasta taloyhtiöstään, pitivät hyviä jalankulku- ja julkisen liikenteen yhteyksiä tärkeinä, kun taas suurin osa autopaikan omistajista näkivät hyvän sijainnin tulevaisuudessa asunnon arvoa nostattavana tekijänä.

Haastatteluiden vastauksista voidaan huomata paljon yhteneväisyyksiä oman kodin sijainnin merkityksestä kysyttäessä. Tämä voidaan toisaalta myös selittää tutkimustyön rajausten perusteella, jossa jokainen haastateltavien kotina toimiva asunto sijoittuu Turun keskustan lähialueiden taloyhtiöihin. Voidaankin siis olettaa, että kaikkien haastateltavien kodin läheisyydestä löytyvät peruspalvelut.

Yleisesti ottaen uudehkojen Turun keskustan ja sen lähialueiden perustajaurakointimallilla rakennetuissa asuinkerrostaloissa asuu omaan asuinympäristöönsä tyytyväisiä henkilöitä. Kaikki haastateltavat olivat olleet tyytyväisiä asuntoon, asuinympäristöön, sijaintiin sekä asuinalueen palveluntarjontaan. Tästä voidaan päätellä, että rakennushanke on osattu rakentaa oikeaan paikkaan ja sen rakennettu asuinympäristö on vastannut asukkaiden odotuksia. Näiden pohjalta

voidaan myös todeta, että rakennusliike on osannut markkinoida rakennushanketta oikealle asiakasryhmälle.

#### 6.4 Jatkotutkimusaiheet

Tutkimustyön jatkotutkimusaiheena voisi toimia selvitys vanhojen ydinkeskusta-alueella sijaitsevien asuinrakennusten ja nykyisten uusille asuinalueille rakennettavien asuinrakennusten eroavaisuuksia asukkaiden näkökulmasta. Tutkimuksesta voitaisiin saada mielenkiintoista tietoa juuri siihen, että vaikuttaako ydinkeskustan sijainti suhteessa enemmän, vai onko asukkaille tärkeämpää asuinrakennuksen nykyaikaisuus sekä mahdollinen parempi laatutaso.



## LÄHTEET

Bergström, S. & Leppänen, A. 2007. Markkinoinnin maailma. Helsinki: Edita Oy.

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino 1998.

Haltia, E., Keskinen, P., Karikallio, E., Alho, E., Vuori, L. & Alimov, N. 2019. Kaupunkiseudun asukkaiden asumispreferenssit. Raportti 260. Helsinki: Pelleron taloustutkimus PTT.

Helminen, V., Saastamoinen, U., Lindholm, M., Koskenniemi, O., Rehunen, A., Vartiainen, K. & Viinikka A. 2022. Alueiden käytön vuosikatsaus 2021. Helsinki: Suomen ympäristökeskus SYKE.

Helminen, V., Nurmio, K. & Vesänen, S. 2020. Kaupunki-maaseutu-alue-lukitus 2018. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 21/2020. Helsinki: Suomen ympäristökeskus.

Hirvonen, J. Sairinen, R. & Korpivaara A. 2002. Pääkaupunkiseudun kerrostalo-asukkaat enimmäkseen tyytyväisiä. Ympäristöministeriö.

Junnonen, J. & Puhto, J. 2013. Elämänkaariasumisen kehittämisen lähtökohtia. Helsinki: Insinööritieteiden korkeakoulu.

Kallinen, T. Kinnunen, T. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto.

Hirsijärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. 2004. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Kirk, J. & Miller, M. 1986. Realibility and Validity in Qualitative Research. Volume 1. Beverly Hills: SAGE.

Kytö, H., Kral-Leszczynska, M., Tuorila, H., Kiuru, J. 2014. Asuinalueiden elin-  
kaarikestävyys pääkaupunkiseudulla. Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus.

Köngäs, M. 2014–2015. Teema 2: Ostokäyttäytyminen. Vantaa: Vantaan am-  
mattiopisto Varia.

Lehtonen, O., Wuori, O., Muilu, T. 2014. MTT raportti 138; Työpaikkojen keskit-  
tymisen vaikutukset työmatkaan ja väestön sijoittumiseen. Jokioinen: MTT.

MRL 132/1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki 1.1.2000/132. Helsinki: Ympäistö-  
ministeriö. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Opintokeskus Sivis. 2022. Järjestöarvioinnin ilmansuuntia; Arvioinnin tiedonke-  
ruumenetelmiä. Opintokeskus Sivis.

Pakkala, P., Jalkanen, R., Lindroos, A., Tasa, J., Anttinen, S. & Lehto A. 2007.  
Kerrostalojen kehittäminen. Talotyypiselvitys. Edita Prima Oy 2007.

Ristola, P. 2017. Kupittaasta ja Itäharjasta suunnitellaan tulevaisuuden osaamis-  
ja asumiskeskittymää – alueelle asuntoja yli 20 000 turkulaiselle. YLE. Viitattu  
1.5.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-9961544>.

Saaranen-Kauppinen A. & Puusniekka, A. 2009. Menetelmäopetuksen tietova-  
ranto KvaliMOTV.

Sim, D. 2019. Soft City; Building density for Everyday Life. San Franciwco: Is-  
land Press.

Sosiaali- ja terveysministeriö & Suomen Kuntaliitto. 2020. Laatusuositus hyvän  
ikäntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi 2020–2023. Helsinki:  
Sosiaali- ja terveysministeriö.

Sosweb 2008. Haastattelutaidot. Helsinki: Sosnet.

Strandell, A. 2017. Asukasbarometri. Helsinki: Suomen ympäristökeskus SYKE.

Tervo, A. & Lilius, J. 2017. Urbaanien yksinasujien asuintilatoiveita. Helsinki: Yhdyskuntasuunnittelun seura ry.

Tuominen, J. 2014. Asumistyytyväisyys Helsingin seudulla. Helsinki: Helsingin yliopisto.

Turun Kaupunki. 2020. Yleiskaava 2029 kaavaselostus. Turku: Kaupunkiympäristötoimiala.

Vuolanto, T. & Manninen, R. 2008. Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2006. Helsinki: Edita Prima Oy 2008.

Ylikoski, T. 1999. Unohtuiko asiakas? Toinen uudistettu painos. Helsinki: KY-palvelu 1999.

## Haastattelukysymykset

### Taustatiedot / nimi (kirjaintunniste)

- Asunnon ostajat (yhdessä, yksin, tmv)
- perhekoko
- ikä
- autopaikka
- kuinka kauan asunut kyseisessä asunnossa?
- kuinka mones koti kyseessä?

### Asunnon etsintävaihe

- Onko ostettavan asunnon etsintä rajattu sijainnin perusteella?
- Onko asunnon ostopäätöksen painoarvo painottunut enemmän asuntoon vaiko sijaintiin?
- Onko ostettavaa asuntoa etsittäessä ollut toiveena tietty alue?
- Onko asunto löytynyt uudelta alueelta, jossa asunnon haettavat ominaisuudet ovat etsintävaiheessa täsmänneet?

### Asunnon ostopäätös

- Onko ostopäätöstä tehtäessä ollut useampia asuntojen välisiä vaihtoehtoja?
- Mikä asia on ollut tärkeimpänä painoarvona päädyttäessä valittuun asuntoon?
- Onko sijainti nostanut ostettavan asunnon mielenkiintoa?
- Oliko asunto toivotulta alueelta

### Asunnon ympäristötekijät

- Tutkimusten mukaan nykyisin kaupunkiasumisessa voidaan ympäristön vehreyttä pitää keskeisimpänä ominaisuutena taloyhtiössä. Kuinka tärkeäksi olette itse asian painottaneet?
- Onko taloyhtiön piha- alueilta löydyttävä tiettyjä varusteita esimerkiksi lasten leikki- paikkaa tai vastaavaa vai riittävätkö tällaisten läheinen sijainti esimerkiksi yleisellä puistoalueella?

- Pidätkö taloyhtiön piha- alueiden rajausta pois muusta kuin asukaskäytöstä tärkeänä asiana viihtyvyyden takaamiseksi?
- Varsinkin uusien alueiden rakentamisen yhteydessä nykyään oman asunnon valmistuessa voi joutua asumaan työmaaympäristön läheisyydessä useitakin vuosia. Miten tämä asia on näkynyt asunnon ostopäätöstä tehtäessä?

### **Asunnon sijainnin merkitys**

- Onko asunnon sijainti valikoitunut hyvien julkisten kulkuyhteyksien perusteella?
- Onko asunnon sijoittuminen omien työpaikan läheisyyteen tai valtaväylien varrelle ollut merkittävässä asemassa asuntoa valittaessa?
- Onko asunnon sijaintia valittaessa ollut jonkin tiettyjen palveluiden läheisyys merkittävänä tekijänä? (päiväkoti, koulut, kaupat jne.)
- Tuleeko asuinalueen alueistuminen olla jo pääosin valmiina asuntoon muutettaessa, vai riittääkö tieto alueelle tulevista palveluista tulevaisuudessa?
- Onko ostettu asunto valikoitunut tutulta alueelta, jossa päivittäiset palvelutarpeet ovat tuttuja ja lähistöltä?

### **Oman kodin ominaisuudet**

- Onko jokin tietty ominaisuus omassa asunnossa tai taloyhtiössä ollut ehdottomana kriteerinä asuntoa valittaessa? (autopaikka/ sähköauton latausmahdollisuus, esteettömyys jne.)
- Miten asunnon odotusarvot täyttyivät sijainnin näkökulmasta? (laatutaso, hankekokonaisuus verrattuna alueen muihin taloyhtiöihin jne.)
- Onko asumisen aikana ilmennyt uusia tarpeita ominaisuuksiin, jota ei ole osattu ottaa huomioon ennen asunnonostoa?
- Miten kohde on kokonaisuudessaan vastannut tarpeisiin? (sijainti, ympäristö, ominaisuudet)