

Jaakko Luhtanen

Opiskelijoiden vuokralla asumisen mieltymyksien tutkimus

Liiketalouden koulutusohjelma

2023



Opiskelijoiden vuokralla asumisen mieltymyksien tutkimus

Luhtanen, Jaakko
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Kesäkuu 2023
Sivumäärä:33
Liitteitä:1

Asiasanat: Asuminen, vuokraus, sijoitukset (talous)

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää millaisia seikkoja opiskelijat arvostavat asuntoa valitessaan. Tarkoituksena oli kerätä tietoa siitä, millaiset ominaisuudet asunnoissa ovat opiskelijoille tärkeitä. Tämä tieto oli tarkoitus välittää opinnäytetyön teettäjälle, joka voisi käyttää tietoa oman toimintansa ohjaamiseen.

Tiedon keräämistä varten haastateltiin kaksikymmentä nykyistä ja entistä Samkin opiskelijaa.

Tuloksista saatiin selville opiskelijoiden mieltymyksiä, kuten esimerkiksi heidän kahtia jakautunut mielipiteensä parveketupakointi kieltoon. Selvisi myös, että tärkeimpänä yksittäisenä seikkana opiskelijoiden asunnon valinnassa oli hinta.

Study of students' preferences for rented accommodation

Luhtanen, Jaakko

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in economics

June 2023

Number of pages:33

Appendices:1

Keywords: Residence, renting, investments (economics)

The purpose of the thesis was to find out what aspects students value when choosing an apartment. The purpose was to collect information about what kind of features in the apartment are important to students. This information was intended to be passed on to the person doing the thesis, who could use the information to guide their own activities.

Twenty current and former Sams students were interviewed to collect the information.

The results revealed students' preferences, such as their split opinion on banning balcony smoking. It also turned out that the single most important factor in students' choice of an apartment was the price.

.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	ASIAKASSEGMENTOINTI.....	6
2.1	Segmentoinnin määritelmä	6
2.2	Segmentointi vuokratoiminnassa	7
3	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	9
3.1	Sijoitusasunnon vuokraaminen	9
3.2	Sijoitusasunnon remontointi	11
4	TOIMEKSIANTAJA	12
5	TUTKIMUKSEN TAUSTA JA TUTKIMUSONGELMAT	13
5.1	Tutkimuksen tausta	13
5.2	Tutkimusongelmat	13
6	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	14
7	TUTKIMUKSEN TULOKSET	14
8	ASUNNON SIJAINTI	17
8.1	Onko sinulla jotain tiettyjä kaupunginosia, jossa haluat/et halua asua?	21
8.2	Kuinka halukas olet asumaan?.....	21
9	ASUNNONTIEDOT	24
10	LOPPUPÄÄTELMÄ.....	32
	LÄHTEET.....	33
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Asunnon vuokrauksessa opiskelijat ovat tärkeä asiakasryhmä. Joka vuosi useat tuhannet opiskelijat aloittavat opiskelun ja useat heistä joutuvat muuttamaan pois kotipaikkakunnaltaan jatkaakseen opintojaan. Harva opiskelija myöskään on riittävän varakas ostamaan omaa asuntoa, joten vuokraaminen on järkevin ratkaisu. Suomen opiskelija-asunnot ry:n teettämässä opiskelijabarometrin asumisen raportista ilmenee, että porilaisien opiskelijoiden vuokra-asunnoissa asuminen on yleistynyt 63 prosentista vuonna 2019 74 prosenttiin vuonna 2022. (<https://soa.fi/tutkimukset-ja-raportit>)

Opinnäytetyöni tarkoitus on selvittää minkä kaltaisia asioita opiskelijat arvostavat asunnoissaan sen sisällön ja sijainnin suhteen ennalta määritettyjen kysymyksien muodossa. Mitä mieltä he ovat mm. parveketupakointikiellosta tai astianpesukoneesta. Onko heille tärkeämpää asua lähellä koulua vai sukulaisiaan? Tutkimus keskittyy porilaisiin ja erityisesti SAMK:n opiskelijoihin, koska tarkoitus on tuottaa dataa, jota paikalliset vuokranvälittäjät voivat käyttää oman suoramainontansa kohdistamisessa opiskelijoille. Tutkimus tullaan tekemään rakenteellisena haastatteluna, joka suoritetaan koulun tiloissa ja etänä netin välityksellä. Lisäksi tutkimuksen perusteella on tarkoitus auttaa asunnonomistajia muokkaamaan asuntojaan opiskelijoille haluttavammaksi tarjoamalla heille tiedon siitä mitä ominaisuuksia opiskelijat asunnoiltaan haluavat. Tämän tiedon avulla asunnon omistajat voivat päätellä onko heidän asuntonsa hyvä profiloida opiskelija-asunnoksi.

2 ASIAKASSEGMENTOINTI

2.1 Segmentoinnin määritelmä

”Tiedämme, mitä myymme, mutta tiedämmekö, mitä asiakas ostaa?” Usein yritykset ja liioittelevat tuotteensa tärkeyttä, haluavat nähdä sen parempana ja merkittävämpänä kuin se todellisuudessa on. Tai ymmärtävät tuotteen roolin ja merkityksen huonosti kohdeyleisön näkökulmasta. Tuotteen ja kohdeyleisön suhteen on oltava kriittinen ja rehellinen. Mikäli näin ei ole, on jo lähtökohta hatara ja vinossa. (Bergström & Leppänen 2018, 114.) Sama pätee tässä tapauksessa tarjolla oleviin vuokra-asuntoihin. Asunto on nähtävä opiskelijan näkökulmasta.

Asiakassegmentti tarkoittaa yrityksen asiakkaiden jakamista useampaan toisistaan eroavaan ryhmään yhteisten piirteiden, kuten ostokäyttäytymisen, perusteella. Näiden asiakassegmenttien ansiosta yritys pystyy paremmin ymmärtämään asiakaskuntaansa sekä heidän tarpeitaan ja mieltymyksiään, mikä puolestaan mahdollistaa tehokkaamman ja tarkoituksenmukaisemman markkinoinnin. Yritys hyötyy segmentoinnista tyytyväisempien asiakkaiden muodossa. Segmentointi prosessi päästää yrityksen sukeltaamaan syvemmälle kuluttajien mieleen ja auttaa ymmärtämään mitä he oikeasti haluavat ja miten se kannattaa kommunikoida heille. Asiakassegmentointi auttaa optimoimaan resursseja ja auttaa ymmärtämään mihin kannattaa panostaa ja mistä säästää. Oikein toteutettu segmentointi näkyy myös kuluttajille tarkoituksenmukaisemman viestinnän muodossa. ([https:// folcan.fi/mika-on-asiakassegmentti/](https://folcan.fi/mika-on-asiakassegmentti/)) Tässä työssä asiakassegmentiksi on valittu opiskelijat asunnon vuokraajina. Tarkoitus on kartoittaa tämän yksittäisen asiakassegmentin halua ja tarpeita.

Segmentointi on erilaisten asiakasryhmien etsimistä ja valitsemista markkinoinnin kohteeksi niin, että valitun kohderyhmän arvostukset ja tarpeet tuntien sekä asiakasymmärrystä hyödyntäen pystytään tyydyttämään ne kilpailijoita paremmin ja kannattavasti. Segmentti on asiakasryhmä, johon kuuluvilla ostajilla on vähintään yksi ostamiseen liittyvä yhteinen piirre. (Bergström & Leppänen 2018, 114.) Opiskelijoiden tapauksessa tämä yhteinen piirre on tietenkin opiskelu.

Asiakaslähtöisyys tuottaa yritykselle toimivia ja kannattavia asiakassuhteita ja siitä segmentoinnissakin on kysymys. Segmentointi ei ole yksittäinen toimenpide vaan se on nähtävä prosessina. Segmentointi on Kilpailukeinojen perusta: tuote tarjoama ja asiakaspalvelu on suunniteltava kullekin kohderyhmälle sopivaksi ja asiakassuhteita hoidetaan eri tavoin eri segmenteissä. Tuotetta ei ainoastaan markkinoida segmenteille, vaan tuotteet ja koko toiminta suunnitellaan asiakaslähtöisesti. (Bergström & Leppänen 2018, 114)

2.2 Segmentointi vuokratoiminnassa

Millainen on vuokranantajan kannalta ihanteellinen vuokralainen? Kysymys vaikuttaa nopeasti ajatellen yksinkertaiselta ja vastaus ilmeiseltä: sellainen, joka maksaa vuokransa ja pitää asunnon kunnossa. Näin ollessa joudutaankin miettimään muita kriteereitä, millaisia vuokralaisia vuokranantajan kannattaa tavoitella? Tavoiteltavan vuokralaisen luonne riippuu hieman siitä, kuinka montaa asuntoa vuokranantaja vuokraa. Mitä useampaa asuntoa vuokraa, sitä vähemmän selektiivinen vuokralaisten suhteen voi olla. Tuhansia asuntoja vuokraava asuntorahasto tai sijoitusyhtiö ei voi valita vuokralaisiaan yhtä tarkasti kuin yhtä asuntoa vuokraava yksityisijoittaja. Voiko ihanne vuokralaisesta piirtää profiilia? Kenties ei, mutta joitakin oleellisia piirteitä on mahdollista tunnistaa. Ensinnäkin vuokralaisen talous on oltava kunnossa sekä tulojen että luottotietojen osalta. Mitä enemmän sosiaalisia sidoksia alueeseen omaa, sitä parempi. Tämä voi erityisesti opiskelijoiden kohdalla tosin olla harvinaista, sille he usein muuttavat uuteen kaupunkiin opintojaan varten. Vakiintunut elämäntilanne on hyvä, sillä silloin tulee harvemmin yllätyksiä ja muuttoja. Tämän takia monet pitävätkin parhaana vuokralaisena keski-ikäisiä, työssäkäyviä yksinhuoltajia parhaina mahdollisina vuokralaisina. Arvio perustuu vuokrasuhteen pysyvyyteen sekä maksukykyyn ja –haluun. Nuoret ura ohjukset saattavat olla haasteellisia vuokralaisia, koska heidän työnsä tai ansiotasonsa kehitys saattaa tehdä vuokrasuhteesta lyhytikäisen. Usein on myös niin, että ensin mainitut eivät ole yhtä vaativia tai työllistäviä kuin jälkimmäiset, joilla saattaa olla alhaisempi kynnys reklamoida ja vaatia erilaisia parannuksia asuntoon. (Roininen 2018, 69.)

Vuokralaisia on vaikea laittaa yhteen sapluunaan. Ihmisten elämät ovat erilaisia mutta yhtymä kohtia on silti havaittavissa. Vuokralaisina opiskelijat ovat aina hyvä valinta. Opiskelijoilla on selkeä syy muuttamiselle eli alkavat opinnot. Luottotiedot ovat usein kunnossa ja epäsuorasti vuokranmaksajana on varma taho eli valtion asumistuki. Ma-kuasia on, suosiiko naisia vai miehiä vuokralaisina. Työtä tekevät nuoret ovat pääsääntöisesti hyviä maksajia. He saattavat olla juuri valmistuneita ja hankkimassa ensimmäistä pitkäaikaista työpaikkaansa. Monella heistä ei myöskään ole halua tai mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa. Toisaalta heistä ei saa pitkä aikaisia vuokralaisia. Suomessa oman asunnon ostaminen on monelle tavoitteena. Keski-ikäiset ovat nuoria selkeästi pidempiaikaisia vuokralaisia. He ovat usein eron tai työttömäksi jäämisen jälkeen etsimässä pienempiä asumiskuluja. Eläkeläisistäkin löytyy jonkin verran vuokralaiskandidaatteja. Vuokralla asuva eläkeläinen etsii yleensä vuokra-asuntoa muuttuneen elämäntilanteen takia. Eläkeläiset ovat kokemuksien mukaan hyviä vuokralaisia: sääntillisiä ja rauhallisia. Vuokranmaksu on varmaa ja asioiden hoito sujuu kevyesti. Tulevina vuosina eläkeläisten määrä vuokralaisina tulee nousemaan väestörakenteen takia. Nuori pari on aina mukava saada vuokralaisiksi. Käytännössä kaksiota vuokraavat nuoret parit hoitavat asiansa mallikkaasti. Riski on lähinnä se, ettei yhteiselo sujuukaan aivan oletetusti. Myös oman asunnon ostaminen on usein nuoren parin tähtäimessä ja voi johtaa pois muuttoon ennakoitua aikaisemmin. Tätä riskiä voi kuitenkin hallita määräaikaisella vuokrasopimuksella. Luottotietonsa menettäneet nuoret ovat kinkkinen ja moninainen ryhmä. Monesti häiriötä voi olla paljonkin. Luottohäiriöisten kanssa asioidessa on oltava tarkkana. Maksamattomat vuokrat ovat tietysti tärkein tarkastelun kohde. Huomiota kannattaa kohdistaa myös siihen vastaako luottotietoraportti ihmisen kertomaa. Kaikki maksuhäiriö merkinnät eivät ole keskenään saman arvoisia, jotkin ovat selitettävissä eivätkä ole uhkia henkilön maksukyvyille. Tämän vuokralaisten ”peruskirjon” lisäksi vuokra-asuntoa etsiviä on koko joukko erilaisia: tavallisia perheellisiä, yksinhuoltajia, työsuhdeasuntoja vuokraavia ja väliaikaista majoitusta hakevia ja niin edelleen. Pääsääntöisesti nämä vuokralaiset hakevat kuitenkin suurempia asuntoja. (Orava & Turunen 2016, 189–192)

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

3.1 Sijoitusasunnon vuokraaminen

Asuntosijoittajien kesken vuokraustoimintaa toisinaan vähätellään tai siihen suhtaudutaan tiedostamattoman alentavasti. Ajatellaan, että välittäjät hoitavat ja kysyntä on hyvää, voidaan valita vuokralaisista. Ja että kyse on lähinnä siitä millaiseksi vajaakäyttö jää. Vuokraus kuitenkin muodostaa nettotuottokomponentin ytimen. Vuokraus on toiminto, joka takaa asuntosijoittajalle jatkuvat tuotot ja tasaisen kassavirran. Operatiivisesti vuokraustoiminta on erinomainen tapa olla perillä siitä, mitä kysynnässä tapahtuu. Yksityiset asuntosijoittajat kokemukseni mukaan ymmärtävät ja arvostavat vuokrausta ja vuokralaista, koska he ovat lähellä asiakasta ja kassavirtaa. He useimmiten ymmärtävät, että vuokrauksessa ei ole kyse vain vuokratuotosta, vaan myös siitä, että etsitään taho, jolle korvausta vastaan ollaan valmiita vuokraamaan omassa omistuksessa oleva asunto. Osalla asuntorahasto tai -sijoitusyhtiöstä on strategiana ulkoistaa vuokraus. Tämä voi olla työnjaon ja asuntojen maantieteellisen sijainnin kannalta hyvinkin perusteltua. Tässä on mahdollista tehdä myös suuria virheitä. On eri asia ulkoistaa vuokraustoiminnan johtaminen ja itse vuokranvälitystoiminta. Vuokraustoiminnan johtamista ei käsittäkseni tulisi koskaan ulkoistaa, koska samalla tulee ulkoistettua koko sijoitustoiminnan keskeinen tuottokomponentti. Yksityissijoittajan kannalta ulkoistaminen on luonnollinen vaihtoehto. Se voi olla perusteltua oman osaamisen, ajankäytön, markkina-alueen tuntemisen tai monen muun tekijän takia. Mutta asuntosijoitusyhtiö tai -rahasto, joka ulkoistaa vuokrauksen johtamisen, ulkoistaa samalla kassavirrallisen tuloksen ja yhden ydinosaamisen. Haasteena onkin säilyttää yksityissijoittajan kiinnostus asuntosalkun kasvaessa. (Roininen 2018, 66.)

Vuokra voidaan periaatteessa jakaa kolmeen komponenttiin:

- Vuokra on korvausta pääomalle, jonka vuokranantaja on sitonut vuokrakohteeseen
- Vuokra on korvaus asuntoyhtiön omaisuuden ylläpidosta, esimerkiksi kiinteistöhuollosta, siivouksesta lumenluonnista, kiinteistöveroista, sähköstä ja lämmöstä sekä hallinosta.

- Vuokralla omistaja varautuu peruskorjauksen ajanmukaistusten kuluihin, joita ei joka vuosi mutta jotka toteutuessaan ovat kertaluokkaisesti suuria.

Eri markkinoilla syntyy erilaisia käytäntöjä. Suomessa asuntojen yhteydessä sovelletaan ns. bruttovuokraa, jolla vuokranantaja kattaa kaikki em. kolme tuloja vaativaa komponenttia. Virossa sen sijaan on käytössä ns. pääomavuokra, jossa vuokralainen vastaa vuokran lisäksi ylläpidon kustannuksista. Kolmas malli on käytössä mm. liiketilojen markkinoilla ns. 3-net-sopimuksena. Tässä vuokralainen maksaa vuokran lisäksi myös pitkän tähtäimen suunnitelman mukaiset peruskorjaukset, jolloin vuokranantajan saama vuokra on puhtaasti korvaus sitoutuneesta pääomasta. Suomessa vuokra on kuitenkin komposiittinen ja muodostuu kolmesta tuottoa vaativasta osasta: pääomasta, ylläpidosta ja peruskorjauksiin varautumisesta. Ensimmäinen ja toinen komponentti on helppo havaita pankkitililtä vastaan otettuna vuokrana ja maksettuna vastikkeena olettaen, että isännöitsijä on osannut budjetoida vastikkeen realistisesti. Kolmas komponentti usein sivuutetaan vuokraa määritettäessä. Erityisesti yksityiset vuokranantajat saattavat tietämättään tai tietoisesti sivuuttaa tämän, mikä myöhemmin näkyy tulostason laskuna. (Roininen 2018, 66–67.)

Kun vuokra-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempi huonokin vuokranantaja löytää asuntoon vuokralaisen. Kun tasapaino kääntyy tai lähestyy, monen tällaisen vuokranantajan keinoksi jää tinkiä vuokratasosta, vakuudesta tai vuokralaisenvaihtokriteeristä. Tästä voi pahimmillaan seurata negatiivinen kannattavuuskierre. Hyvät vuokralaiset ovat ehdoton edellytys vuokrakoteihin sijoittamisen kannattavuudelle pitkällä aikavälillä. Kun vuokrakodissa asuminen aletaan näkemään tasavertaisena vaihtoehtona omistusasumiselle, omistusasunnon ostajaryhmästä tulee uusi asiakasryhmä, jotka haluavat laadukasta ja turvallista asumista vuokrakodissa. Vuokralaisen vaihtumisella on sijoitustoiminnan kannattavuutta heikentäviä vaikutuksia:

- Ilman vuokralaista ei synny vuokratuloa
- Vuokralaisen vaihtuessa perussiivousta tarkemmat toimenpiteet tai remontit voivat osoittautua tarpeellisiksi ja aiheuttaa lisä kustannuksia.
- Ilmoitusmaksut, välityspalkkiot, asunonäytöt ja luottotietotarkistukset aiheuttavat kustannuksia.

Vuokranantajasta johtuvat vuokrasopimuksen irtisanomiset ovat sellaisia, joihin sijoittaja voi itse vaikuttaa ja siten parantaa kannattavuutta. Siksi asuntosijoittajan on tärkeää keskittyä pitämään vuokralainen mahdollisimman kauan asiakkaanaan. Vuokralaisen lähdettyä tulisi uusi asukas löytää mahdollisimman nopeasti. Valtaosa vuokralaisiin liittyvistä potentiaalisista ongelmista poistuu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä käytävään keskusteluun ja systemaattisella vuokralaisen tilanteeseen sovitetulla yhteydenpidolla. Itse asiassa moni ongelma ei todellisuudessa edes ole oikea ongelma, vaan vuokralaisen muuttuvasta elämäntilanteesta tai tietämättömyydestä johtuva asia, joka ratkeaa helposti selvittämällä. (Huru H & Kaarto M 2021, 145,147)

3.2 Sijoitusasunnon remontointi

Huoneisto ei kannata lähteä remontoimaan turhaan. Vaikka asunto saattaisi näyttää sinusta kulahtaneelta, moni vuokralainen muuttaa asuntoon todennäköisesti mielellään. Vuokralaisten kriteerit asunnolle ovat usein matalammat kuin omistajan. Vaikka itse et kuvittelisi asuvasi asunnossa ei se tarkoita, ettei siihen ole tulijoita. Nyrkkisääntönä voidaan pitää, että mitä kauempana keskustasta tai oppilaitoksesta asunto, sitä paremmassa kunnossa sen tulisi olla. Huoneistoa remontoitaessa kannattaa miettiä, mikä on pienin ja edullisen remontti, joka täyttää asetetut tavoitteet. Syitä remontille voivat olla asunnon luokaton kunto (asuntoa ei saa vuokrattua ilman remonttia), perusparannus vuokran korottamiseksi tai perusparannus asunnon arvon korottamiseksi. Monesti remontti voi vaikuttaa useampaan kuin yhteen näistä arvoista. Mikäli ajatuksena on nostaa vuokraa remontoimalla, kannattaa remontti kustannukset laskea takaisinmaksuajan perusteella. Jos sijoitat remontiin 3000 euroa ja saat vuokraa 25 euroa kuussa lisää, tekee se vuodessa 300 euroa. Remontti kulujen takaisin saaminen kestää siis 10 vuotta. Kun mietit asiaa tätä kautta, kynnys remonttien tekemiselle nousee mutta alat tekemään vain sellaisia remonteja, jotka oikeasti parantavat vuokrattavuutta merkittävästi ja nostavat vuokraa selvästi. Hyvissä remonteissa yhdistyy siis useampi tavoite. Sijoitusasunto kannattaa kuitenkin aina pitää hyvässä kunnossa eli tehdä siihen aika ajoin pieniä kohennuksia ja pitää yleisesti siistinä. On kuitenkin oltaava tarkka siitä, mikä on järkevää. Yliremontointi ei ole kannattavaa. (Orava & Turunen 2016, 176–179)

4 TOIMEKSIANTAJA

Porin Vuokralukaali Oy on vuonna 2002 perustettu porilainen vuokranvälitysfirma. Yritys yleisesti tunnetaan lyhyemmällä nimellä Vuokralukaali. Työskennellessäni vuokralukaalissa sen palveluksessa oli kuusi vakituista työntekijää sekä yksi osa-aikainen. Vuokralukaali välittää asuntoja, toimitiloja, autopaikkoja, hallitiloja sekä työsuhteasuntoja. Vuokralukaalilla on myös ulkomaan puoli, joka vastaa englanninkielisten asiakkaiden palvelemisesta. Yrityksessä tehdään myös paljon opintoihin liittyviä työharjoitteluja. Kanssani samanaikaisesti harjoittelussa oli myös toinen opiskelija.

Työntekijöistä yksi hoitaa toimistolla asiakaskohtaukset, kaksi työntekijää hoitaa asuntojen näytöt ja yksi toimitilat ja ulkomaalaiset asiakkaat. Myös omistajat osallistuvat aktiivisesti yrityksen toimintaan. Pienessä firmassa on kuitenkin kaikkien työntekijöiden toimittava joustavasti kaikissa työtehtävissä. Suurin yksittäinen joukko asunnontarvitsijoita on Poriin opiskelemaan tulevat nuoret. (Vuokralukaali.2023)

5 TUTKIMUKSEN TAUSTA JA TUTKIMUSONGELMAT

5.1 Tutkimuksen tausta

Tutkimuksen tarve nousi esiin ensimmäisen kerran, kun SAMK:n kampus muutti Vähäraumalta ja Tiilimäeltä Porin keskustaan sen tämänhetkiselle paikalle. Vuokranantajien keskuudessa nousi epäselvyys mitä asunnoille, joita perinteisesti oli vuokrattu opiskelijoille, kävisi. Ovatko ne vieläkin houkuttelevia opiskelijoille? Mitkä asunnot keskustan suunnalta alkavat vetämään opiskelijoita puoleensa? Minkä kaltaisia asioita opiskelijat hakevat asunoiltaan?

Aloin ideoimaan tutkimuksen tekemistä yhdessä Vuokralukaalin johdon kanssa ja päädyimme yhdessä määrittämään tutkimuksen kehykset. Tarkistin myös, ettei vastaavaa tutkimusta olla ainakaan Porin alueella ennen toteutettua.

5.2 Tutkimusongelmat

Olemme mahdollisesti tottuneet asumaan omissa asunnoissamme ajattelematta mitä ominaisuuksia kyseisellä asunolla on, kunnes eteen tulee muutto toiseen. Tämän takia monia ei välttämättä edes osaa etsiä hakemiltaan asunnoilta tiettyjä ominaisuuksia ennen kuin turhautuu niiden puutteeseen. Yksi tutkimukseni tarkoituksista onkin löytää juuri näitä piilotettuja haluja ennakkoon.

Tutkimuksessani on kahdenlaisia kysymyksiä joista toinen kohdistuu asunnon sijaintiin ja toinen asunnon ominaisuuksiin.

Tutkimusongelmana on:

- Mitä on asiakassegmentointi ja miten sitä voidaan hyödyntää asunnon vuokrauksessa?
- Millaisia asuntoja opiskelijat arvostavat?
- Missä niiden halutaan sijaitsevan ja mitä niiden lähellä on?
- Mitä asunnon ominaisuuksia opiskelijat pitävät tärkeimpinä?
- Miten toimii asunnon vuokraus sijoittamisen muotona?

6 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Haastattelulla haluttiin korostaa sitä, että ihminen on nähtävä tutkimustilanteessa subjektina. Hänelle on annettava mahdollisuus tuoda esille itseään koskevia asioita mahdollisimman vapaasti. Ihminen on tutkimuksessa merkityksiä luova ja aktiivinen osapuoli. (Hirsjärvi & Hurme, 2022, Tutkimushaastattelu, 32)

Tutkimuksen aineiston keruu toteutettiin haastatteluina, joista osa tehtiin kampuksella ja osa internetin välityksellä. Haastattelut ovat luonteeltaan tutkimusta, jonka tarkoitus on uuden tiedon etsintä ja luominen ilman välitöntä kytköstä sovellettavuuteen. Lähestymistapa oli suora, ihmisiltä kysyttiin heidän arvostuksiaan. Tällaista haastattelu kutsutaan tiedonhankintahaastatteluksi. (Kehitystyön menetelmät. 19, Tutkimushaastattelu, 40)

Haastattelut olivat yksilöhaastatteluja yhtä lukuun ottamatta, jossa ryhmä haastateltiin yhdessä asuvaa pariskuntaa.

Haastattelut olivat rakenteeltaan strukturoitu lomakehaastattelu (kysymyslomake liite 1). Lomakkeessa kysymysten ja väitteiden muoto ja esittämisjärjestys on täysin määrittä. Metodi valittiin koska haluttiin kerätä tietoa ja kysyä samat kysymykset suurelta joukolta. Haastatteluja tehtiin yhteensä 20:tä kappaletta ja ne kestivät noin kolme minuuttia. Haastattelu paikkana toimi Samkin aulatilaa ja internetin kautta käydyt keskustelut. Vastaukset kirjoitettiin auki eli litteroitiin ylimalkaisesti koska vain vastauksen sisällöllä oli merkitystä. (Kehitystyön menetelmät. 107, Tutkimushaastattelu. 44)

7 TUTKIMUKSEN TULOKSET

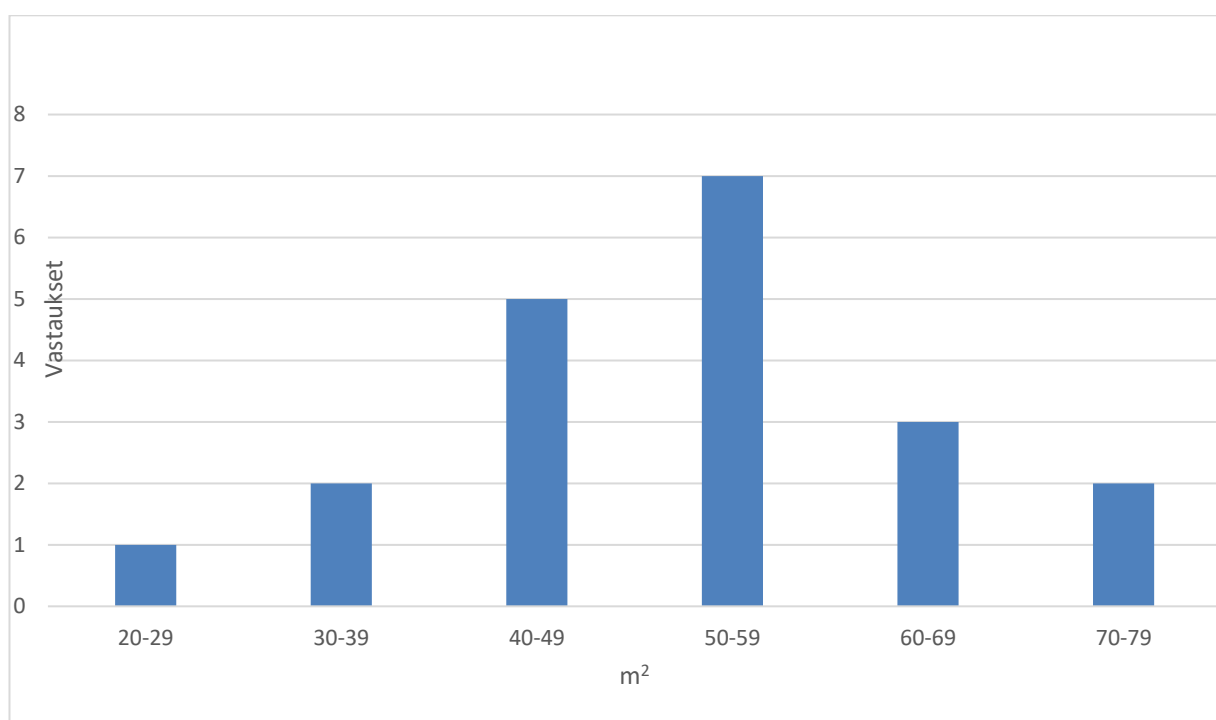
Haastatteluihin osallistui 20: ntä nykyistä ja entistä SAMKin opiskelijaa. Kaikki vastaajat olivat iältään 18–30-vuotiaita ja heistä 15:sta asui Porissa ja viisi asui toisaalla.

Pohjatiedot

Kaikki haastatteluun osallistuneet asuivat vuokralla.

Asunnon koko

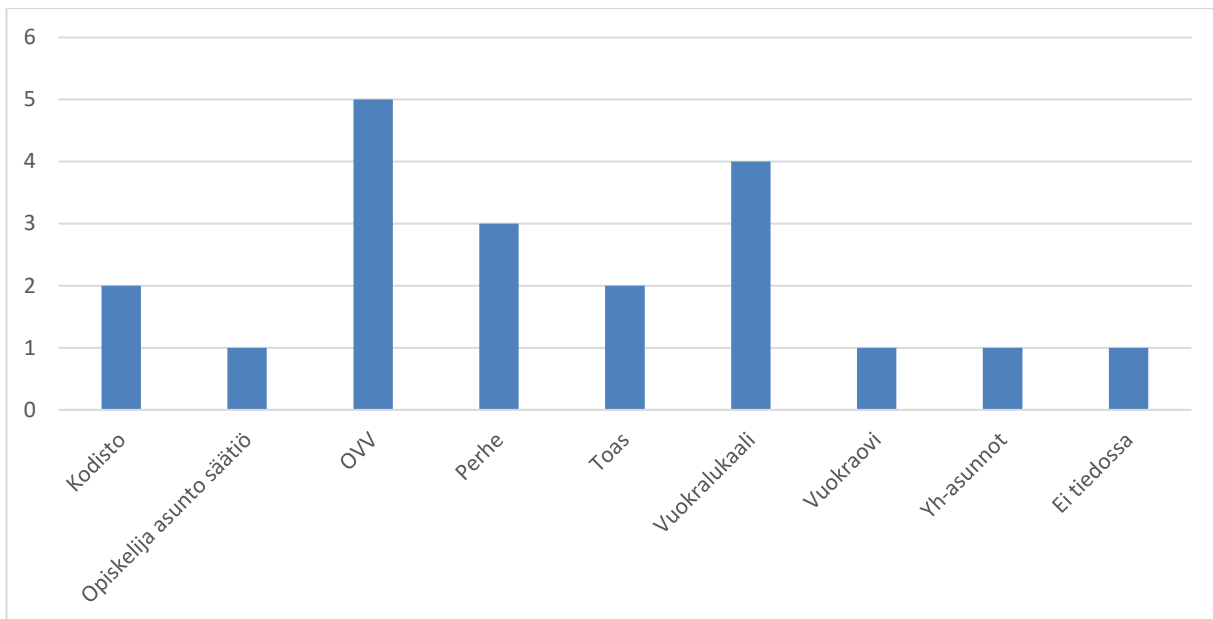
Kuvassa 1 nähdään vastaajien asunnon koko neliömetreinä. Hieman yli puolet vastaajista asuu 40–59 m² kokoisessa asunnossa. Asuntojen kokojen vaihtelu seuraa yleisesti ottaen Gaussin käyrää eli normaalijakaumaa, käyrä näyttää symmetriseltä ja suurin osa arvoista on keskiarvon lähellä.



Kuva 1. Haastateltavien nykyisen asunnon koko neliömetreinä.

Asunnon välittäjä

Kuvassa nähdään keneltä vastaajat ovat asuntonsa vuokranneet. Suurimpina vuokravälittäjä on tässä otannassa toiminut OVV ja Vuokraluukali. Omalta perheeltään asunnon on saanut lainaan kolme vastaajaa.



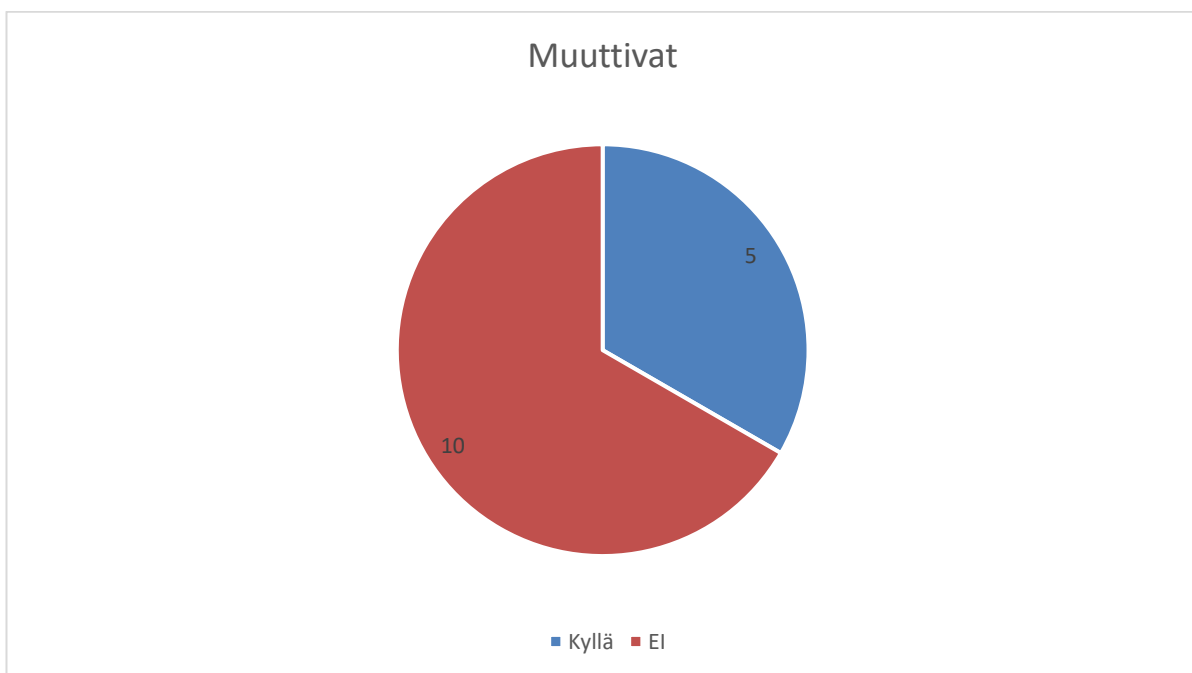
Kuva 2. Haastateltavien asunnon välittäjät.

Porilaisuus

Viisitoista vastaajaa asui Porissa ja viisi asui toisaalla.

Porissa valmiiksi asuvat

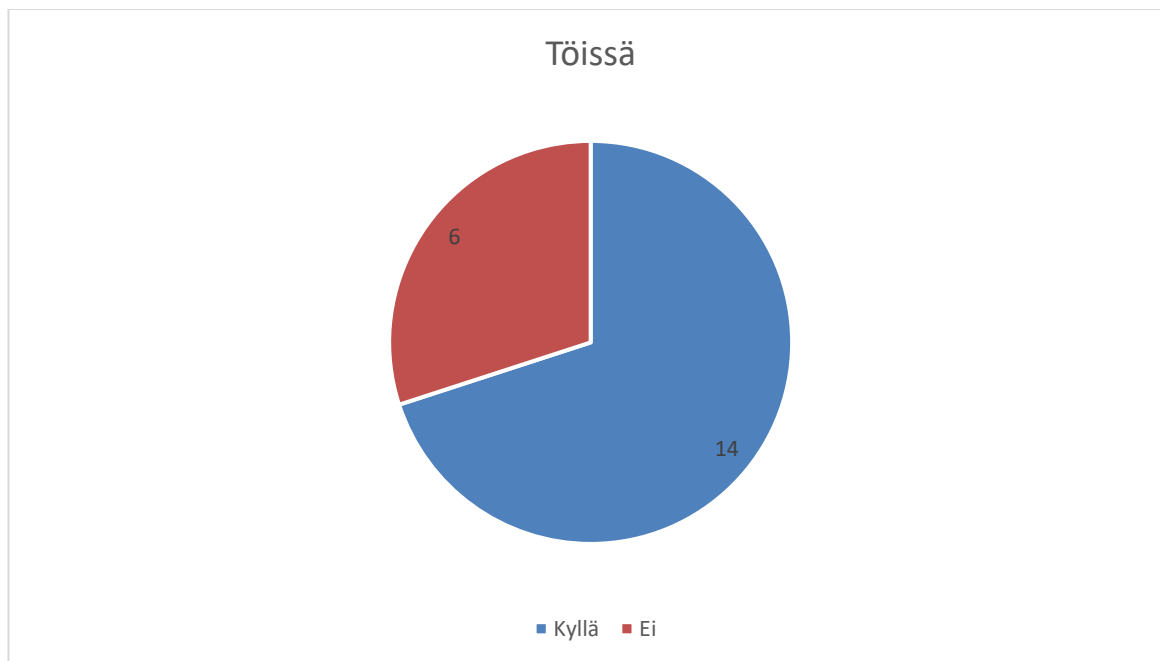
Kuvassa nähdään, muuttivatko vastaajat Poriin opiskelua varten. Kaavio ei sisällä niitä vastaajia, jotka eivät asu porissa koska he asuivat Porissa jo valmiiksi. Porissa valmiiksi asuvia oli viisi.



Kuva 4. Kuinka monta haastateltavaa muutti Poriin opiskeluiden takia.

Töissä käynti

Kuvassa nähdään kuinka moni vastaajista käy töissä. Töissä käyvät arvostivat töissä käymättömiä enemmän asuntonsa läheisyyttä työpaikkaan.



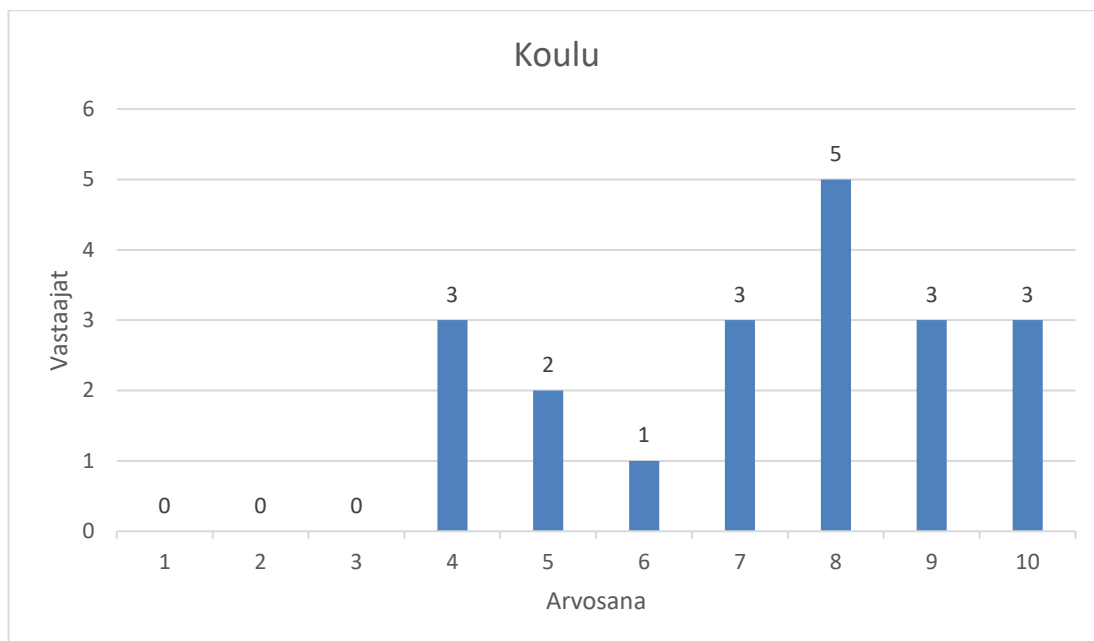
Kuva 5. Kuinka moni haastateltavista käy töissä.

8 ASUNNON SIJAINTI

Kuinka tärkeänä pidät

Kuinka tärkeänä pidät asunnon läheisyyttä

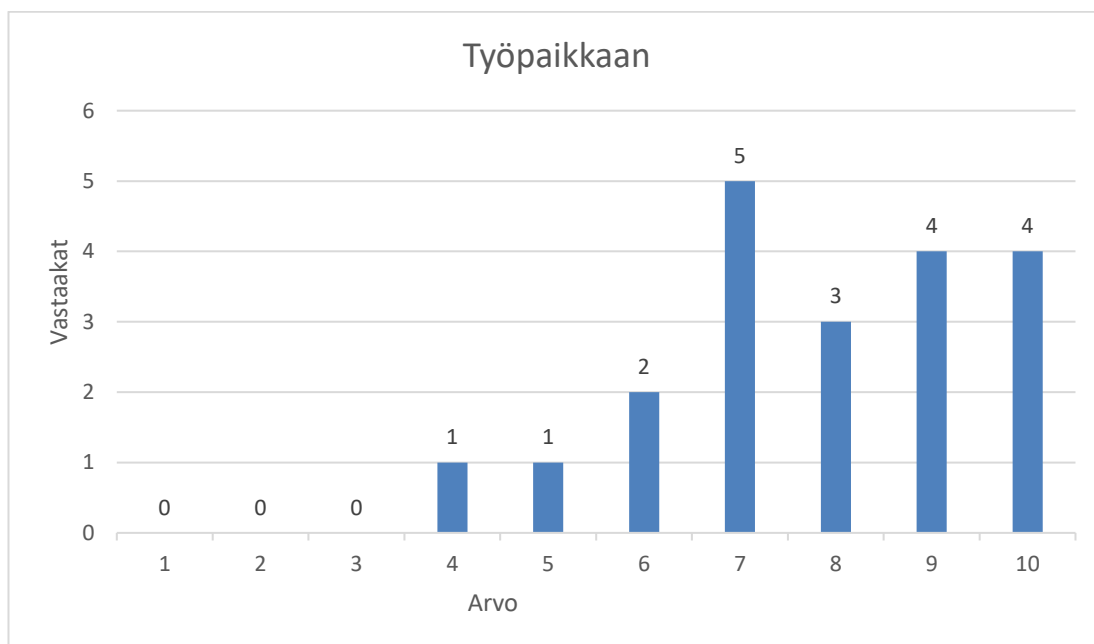
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (asteikolla 1–10) vastaajat pitävät asunnon läheisyyttä kouluun. Opiskelupaikan läheisyys asunnon valinnassa oli vastaajille tärkeä, sillä monelle uusi opiskelupaikka oli syypää muuttoon. Tämän takia tekee järkeä, että muuttajat painottivat juuri koulun läheisyyttä.



Kuva 6. Kuinka moni haastateltavista käy töissä.

Asunnon läheisyyttä työpaikkaan

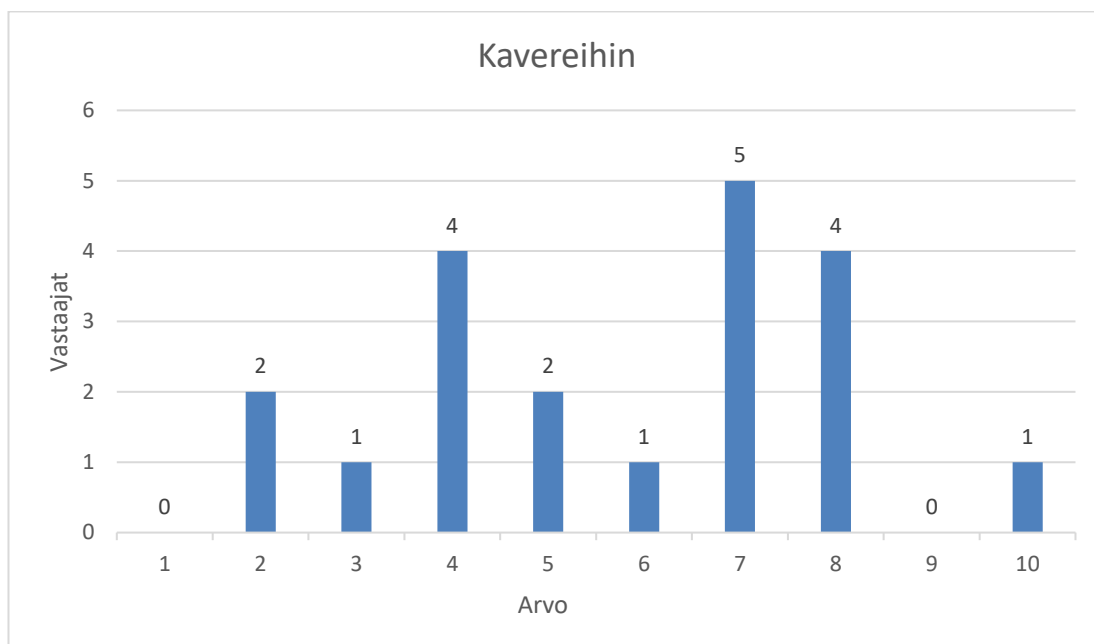
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitävät asunnon läheisyyttä työpaikkaan. Vastaajista 14:sta kävi töissä, joka saattaa vaikuttaa heidän halukkuuteensa asua lähellä omaa työpaikkaansa. Nykyaika koulunkäynti on yleisempää ja helpompaa kuin etätö, joka saattaa selittää miksi vastaajat arvostivat työpaikan läheisyyttä enemmän kuin koulun läheisyyttä.



Kuva 7. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät työpaikan läheisyyttä.

Asunnon läheisyyttä kavereihin

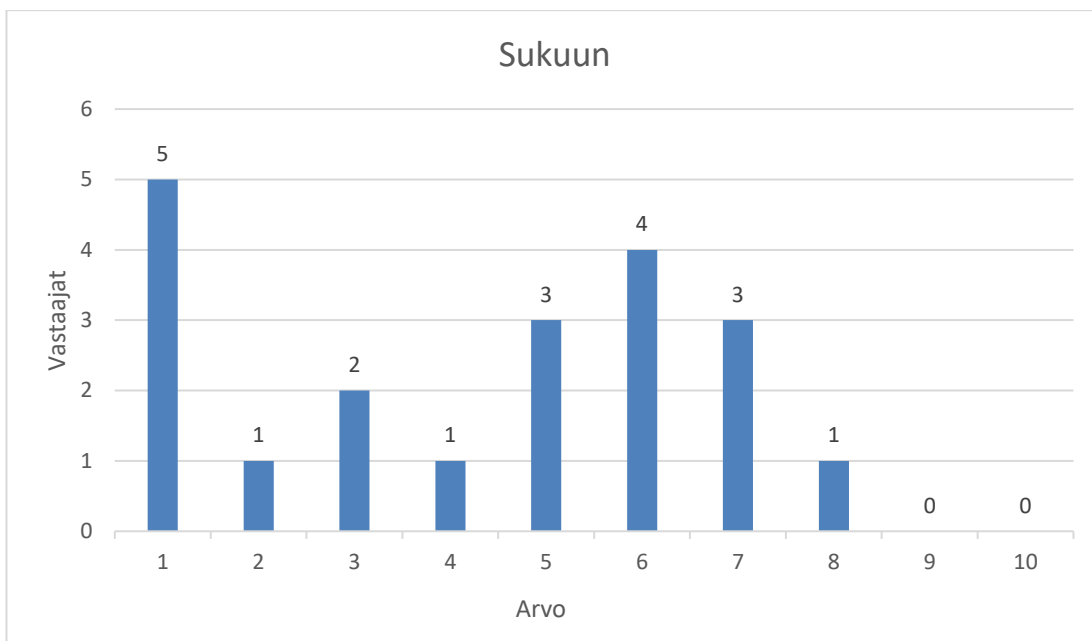
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitävät asunnon läheisyyttä kavereihin. Satunnaisen ihmisen ystävien läheisyys tiettyyn asuntoon on mahdotonta arvioida mutta vastaajat eivät enimmäkseen pitäneet sitä erityisen merkittävänä.



Kuva 8. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät asunnon läheisyyttä kavereihinsa.

Asunnon läheisyyttä sukuun

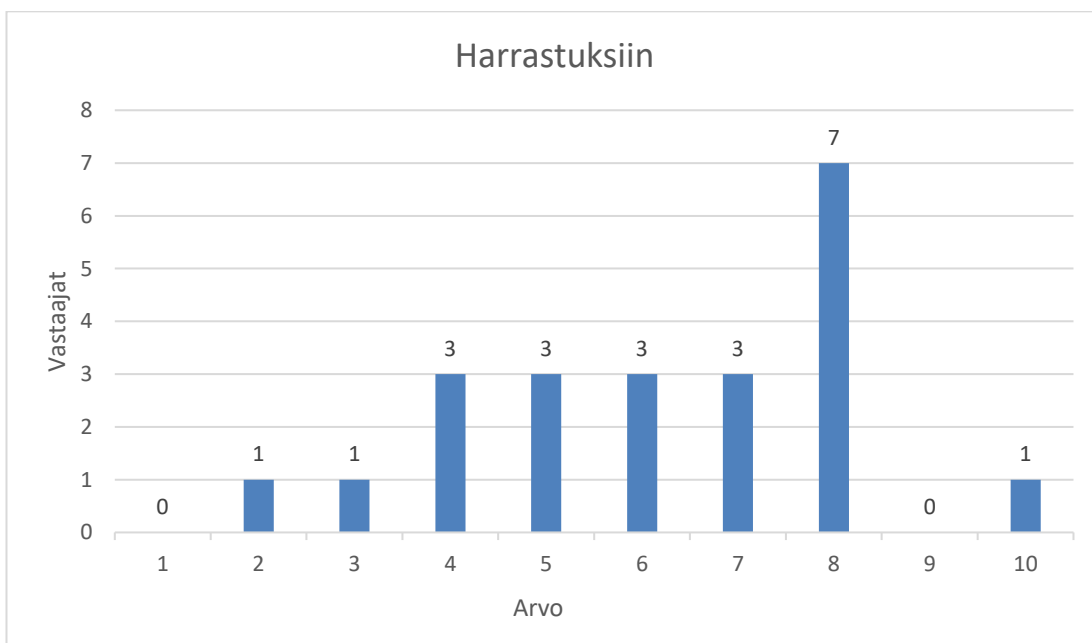
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitävät asunnon läheisyyttä sukuun. Kolmannes vastaajista ei pitänyt suvun läheisyyttä tärkeänä heille ja kukaan vastaajista ei pitänyt sitä erityisen tärkeänä. Vain yksi vastaa antoi korkeimman arvosanan ja ei kukaan matalinta.



Kuva 9. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät asuntonsa läheisyyttä sukulaisiinsa.

Asunnon läheisyyttä harrastuksiin

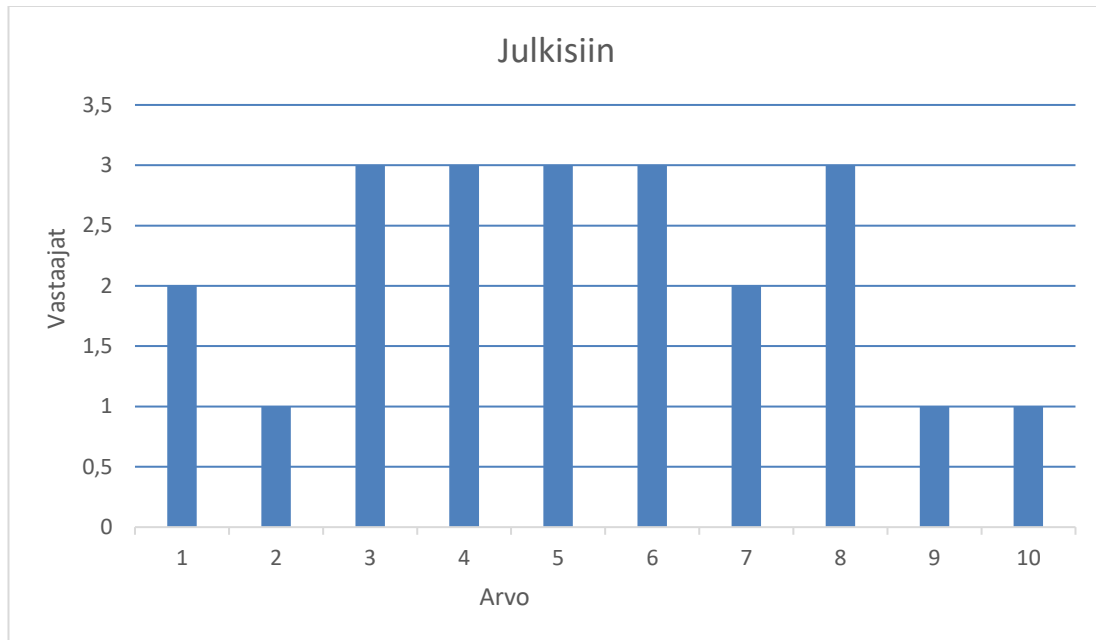
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitävät asunnon läheisyyttä harrastuksiin. Vastaajat pitivät asunnon läheisyyttä harrastuksiin melko tärkeänä. Arvo kahdeksan erottuu kuitenkin selvänä mediaanina.



Kuva 10. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät asuntonsa läheisyyttä harrastuksiinsa.

Asunnon läheisyyttä julkisiin

Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitävät asunnon läheisyyttä julkiseen liikenteeseen. Arvostuksen hajonta oli merkittä. Kolmen mielestä ei juuri lainkaan tärkeä ja kahden mielestä todella tärkeä.



Kuva 11. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät asuntonsa läheisyyttä julkiseen liikenteeseen.

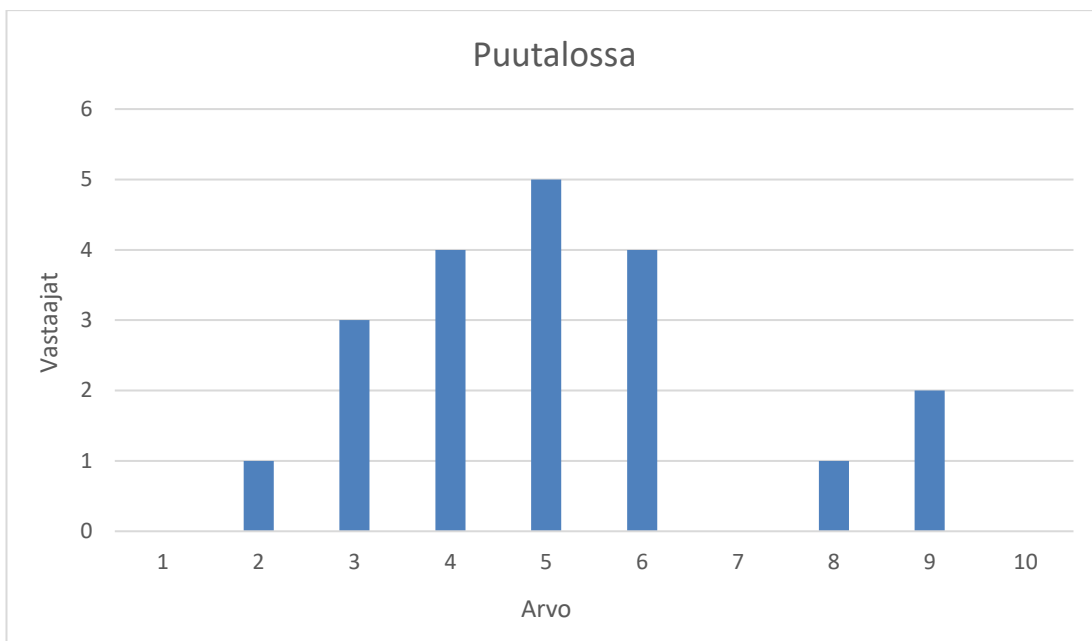
8.1 Onko sinulla jotain tiettyjä kaupunginosia, jossa haluat/et halua asua?

Kellään vastaajista ei ollut kaupunginosaa, jossa he halusivat asua ja kolme ilmoitti, etteivät haluaisi asua Sampolassa.

8.2 Kuinka halukas olet asumaan?

Puutalossa

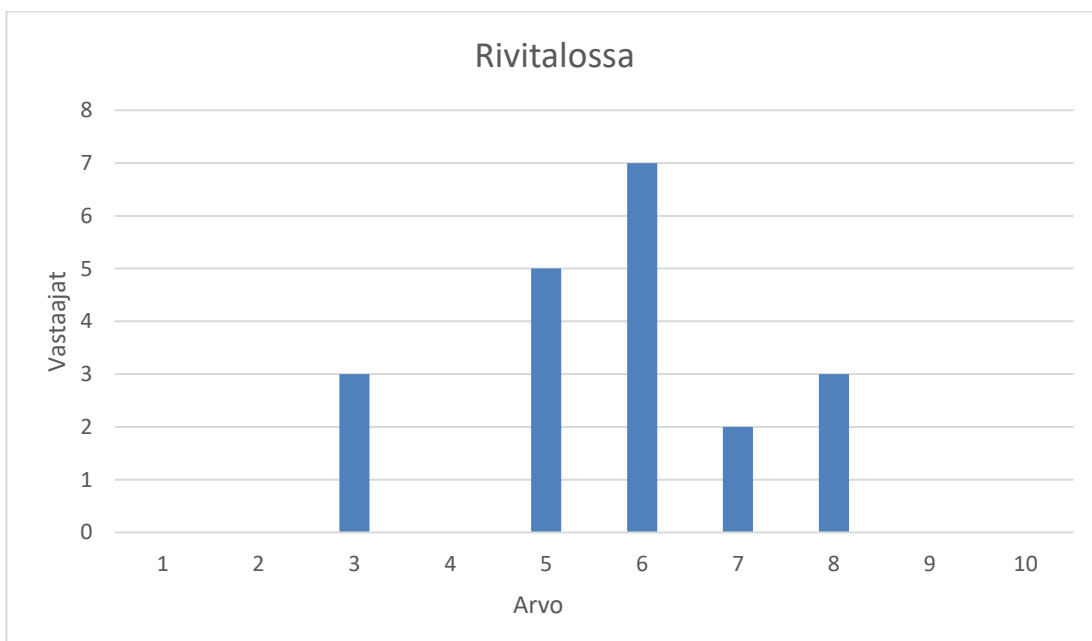
Kuvassa nähdään kuinka halukkaita (1–10) vastaajat ovat asumaan puutalossa. Kolmetoista vastaajaa kuvitteli voivansa asua puutalossa mutta vain kolme haluaisi asua puutalossa.



Kuva 12. Kuinka halukkaita vastaajat ovat asumaan puutalossa.

Rivitalossa

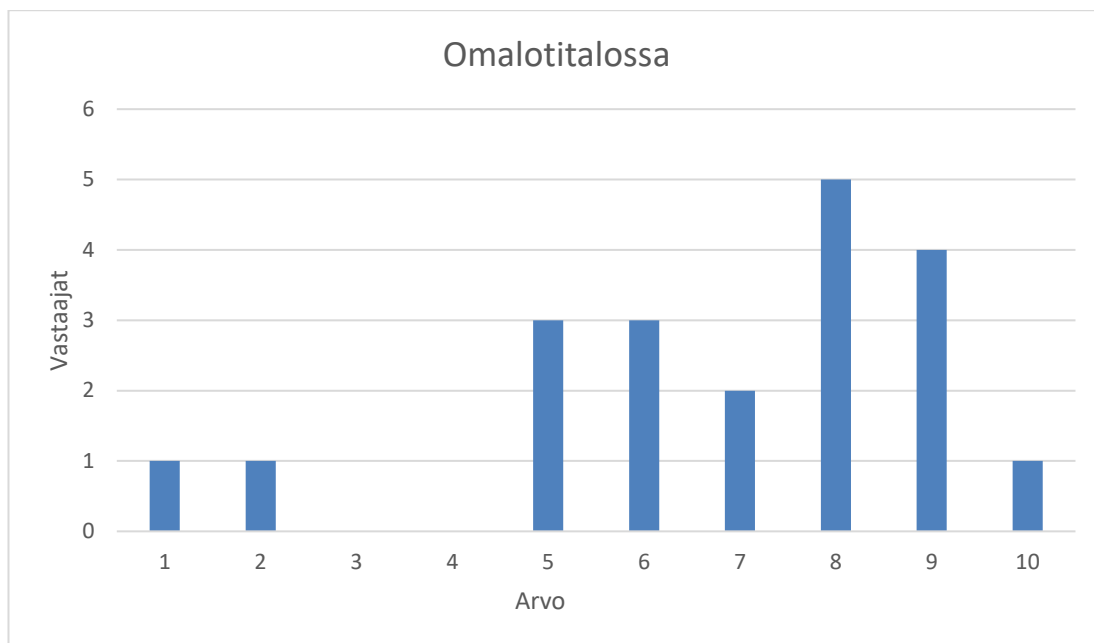
Kuvassa nähdään kuinka halukkaita (1–10) vastaajat ovat asumaan rivitalossa. Rivitalossa asuminen oli vastaajille selkeästi neutraalein vaihtoehto, joka ei herättänyt keinessäkään voimakkaita tunteita kumpaankaan suuntaan.



Kuva 13. Kuinka halukkaita vastaajat ovat asumaan rivitalossa.

Omakotitalossa

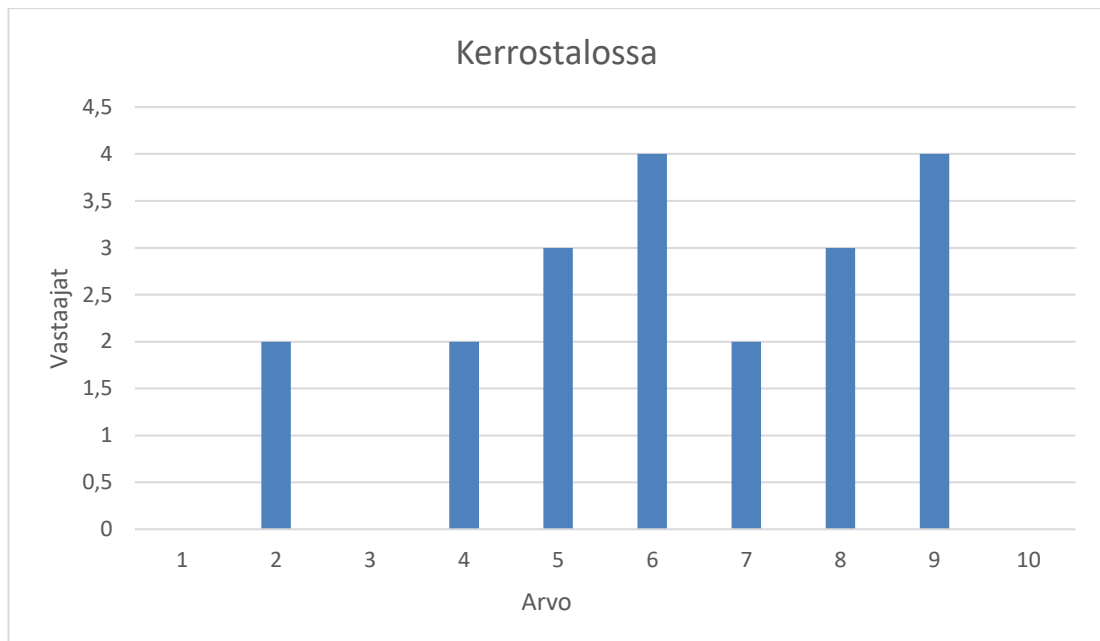
Kuvassa nähdään kuinka halukkaita (1–10) vastaajat ovat asumaan omakotitalossa. Omakotitalo asuminen oli kaikkien eniten mielipiteitä jakava. Kaksi vastaajaa ei haluaisi asua omakotitalossa lainkaan ja viisi haluaisi kovasti. Keskimäärin kuitenkin omakoti taloa pidettiin houkuttelevana.



Kuva 14. Kuinka halukkaita vastaajat ovat asumaan omakotitalossa.

Kerrostalossa

Kuvassa nähdään kuinka halukkaita (1–10) vastaajat ovat asumaan kerrostalossa. Kahta vastaajaa lukuun ottamatta kerrostalossa asuminen nähtiin houkuttelevana.



Kuva 15. Kuinka halukkaita vastaajat ovat asumaan kerrostalossa.

9 ASUNNONTIEDOT

Amme vai suihku

Yksi vastaaja ei vastannut. Neljä halusi molemmat. Yksi halusi ammeen ja neljätoista halusi suihkun.

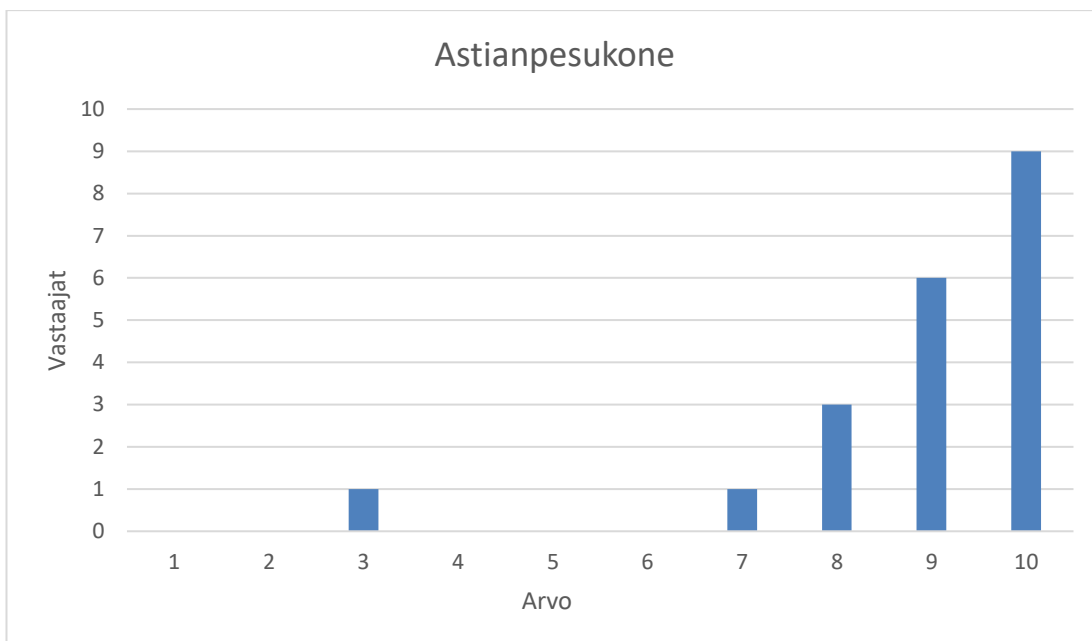
Pesutupa vai oma pesukone

Kaikki vastaajat halusivat oman pesukoneen. Tämä tieto on merkittävä, kun suunnitellaan remontteja, joiden yhteydessä pesukone liitännät voitaisiin tehdä.

Kuinka tärkeänä pidät?

Astianpesukonetta

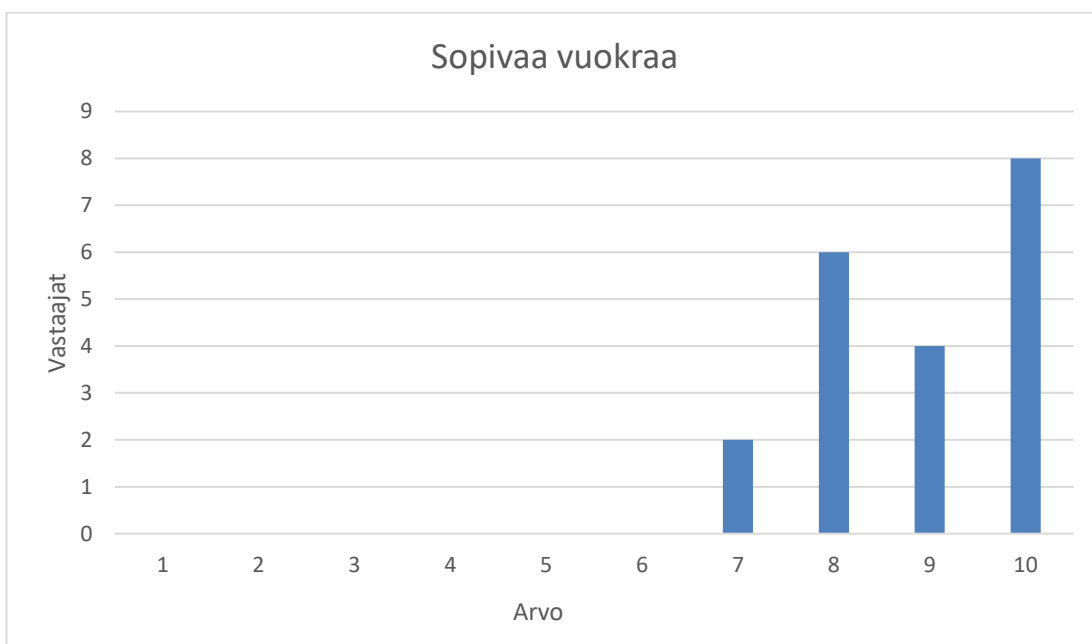
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät astianpesukonetta. Astianpesukonetta pidettiin todella tärkeänä. Vain yksi vastaaja ei pitänyt sitä merkittävänä.



Kuva 16. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät, että asunnossa on astianpesukone.

Sopivaa vuokraa

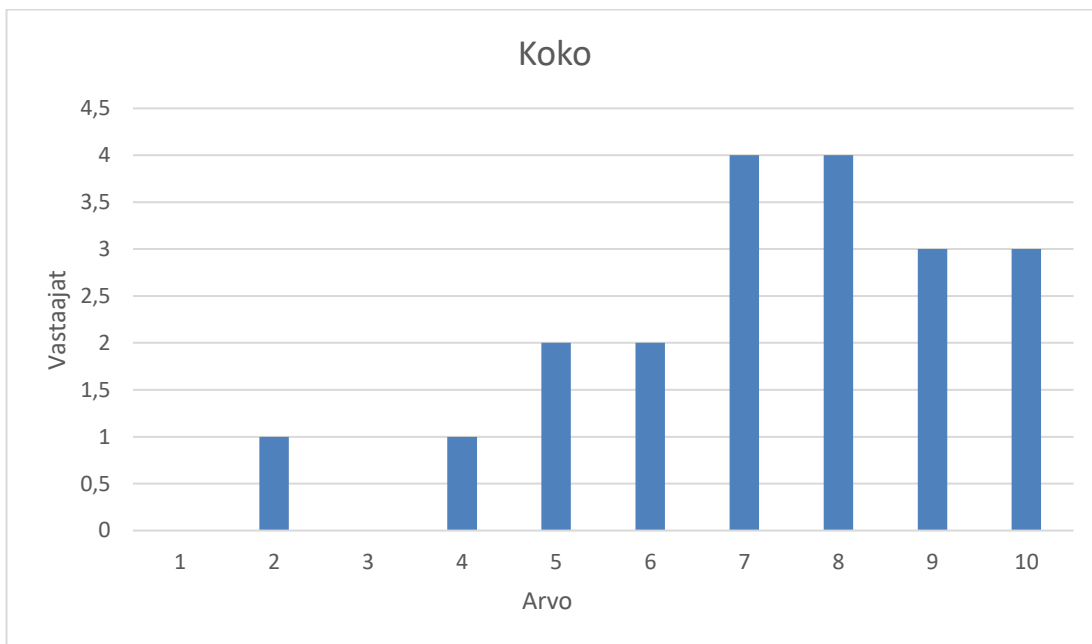
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät sopivaa vuokraa. Sopiva vuokra oli kaikille vastaajille hyvin tärkeä. Tämä korostaa opiskelijan valmiutta muuttaa mihin tahansa asuntoon, kunhan vuokra on vain kohdillaan.



Kuva 17. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät, että asunnossa on sopiva vuokra.

Koko

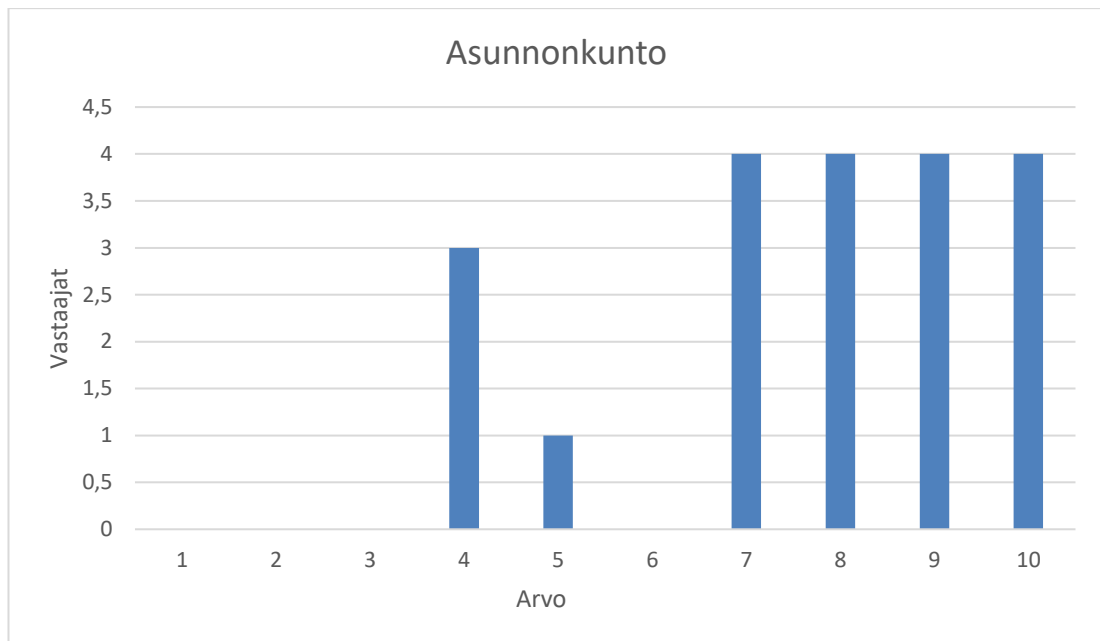
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät sopivaa kokoa. Asunnon kokoa pidettiin yleisesti tärkeää mutta toisin kuin edellisissä kohdissa joutua alaspäin löytyi enemmän.



Kuva 18. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että asunto on oikean kokoinen.

Asunnonkunto

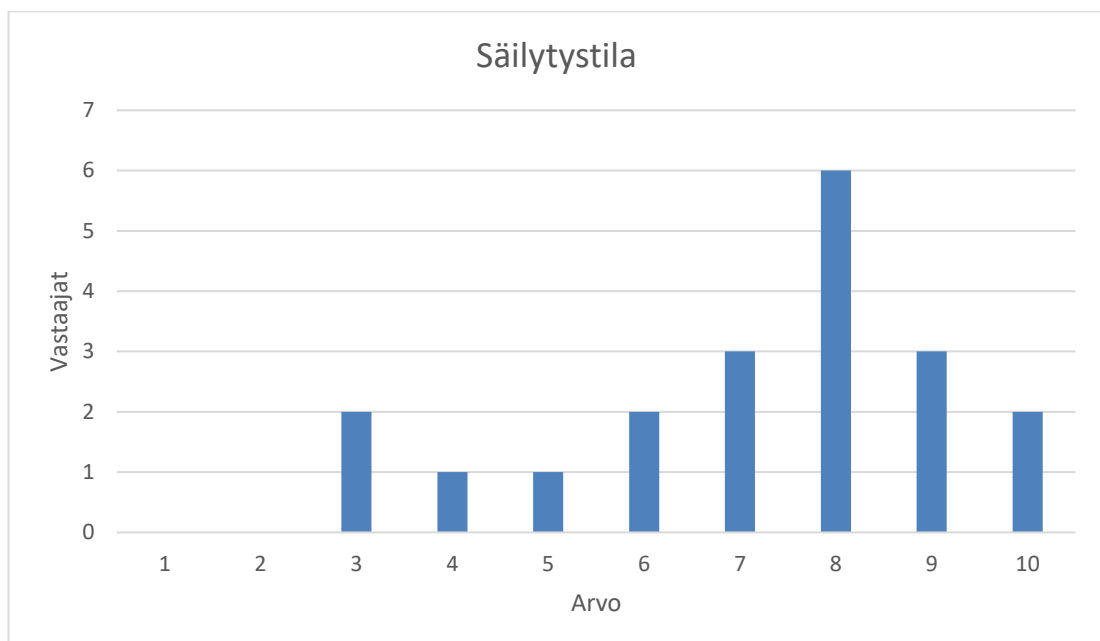
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät asunnonkuntoa. Neljälle vastaajalle asunnon kunto oli melko tärkeää. Lopuille kuudelletoista se oli tärkeää.



Kuva 19. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät asunnon kuntoa.

Säilytystila

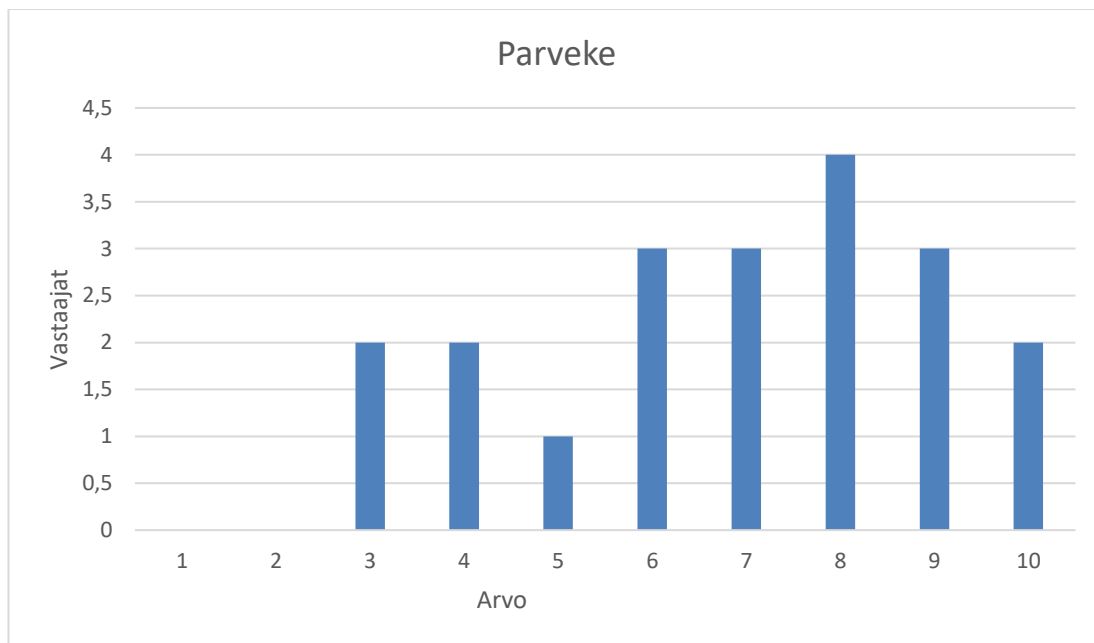
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät säilytystilaa. Asunnon säilytys tärkeyttä arvostettiin hajanaisesti, kuitenkin sitä arvostettiin enemmän kuin vähemmän.



Kuva 20. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että asunnossa on säilytystilaa.

Parveke

Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät parveketta. Parvekkeen arvostus vaihteli paljon vastaajien kesken. Tupakoitsijat arvostivat parvekkeita enemmän kuin tupakoimattomat.



Kuva 21. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että asunnossa on parveke.

Parveketupakointikielto

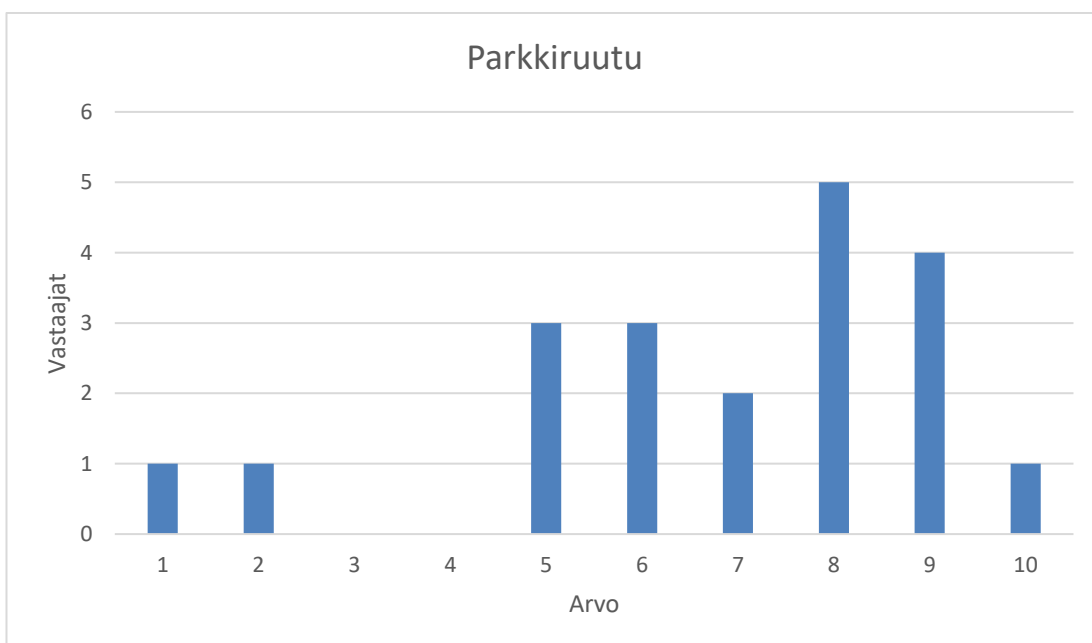
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät parveketupakointikieltoa. Parveketupakointikielto oli kaikkien jakavin aihe. Viisi ei halunnut sitä missään tapauksessa koska itse tupakoivat ja kuusi olisi halunnut sen ehdottomasti. Yksi vastaajista ei halunnut asua asunnossa, jossa on parveketupakointikielto.



Kuva 22. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että taloyhtiössä on parveketupakointi kielto.

Parkkiruutu

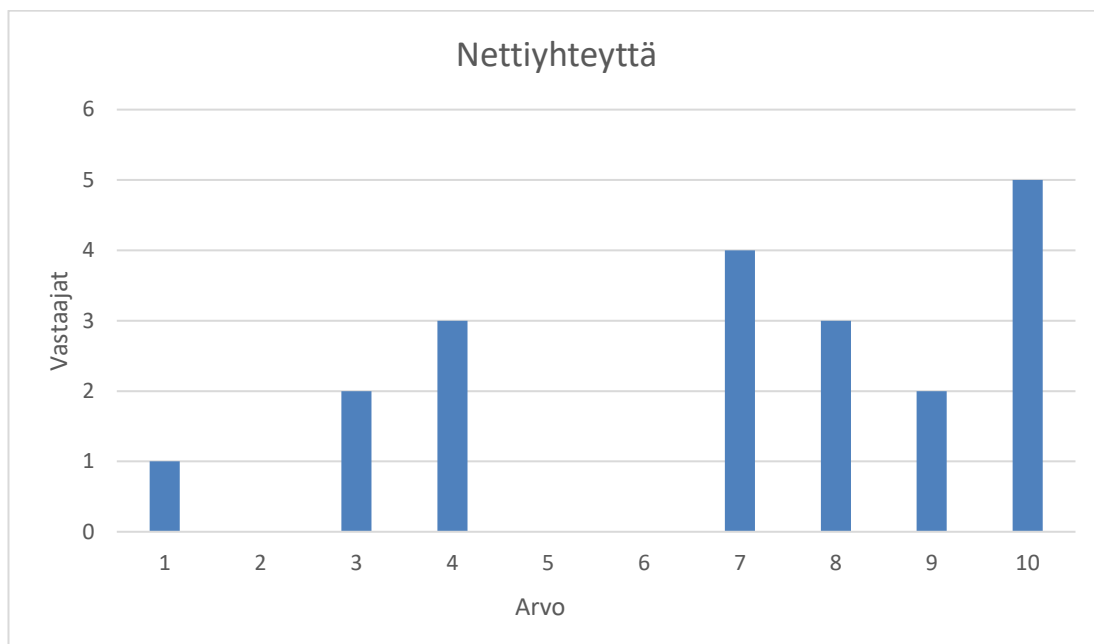
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät omaa parkkiruutua. Ymmärrettävästi halu parkkiruudulle oli pitkälti sidottu auton omistamiseen. Kaksi vastaajaa ei välittänyt parkkiruudusta ollenkaan tai ainakin hyvin vähän, muille se oli ainakin jonkin verran tärkeä.



Kuva 23. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että asuntoon kuuluu parkkiruutu.

Nettilyhteys

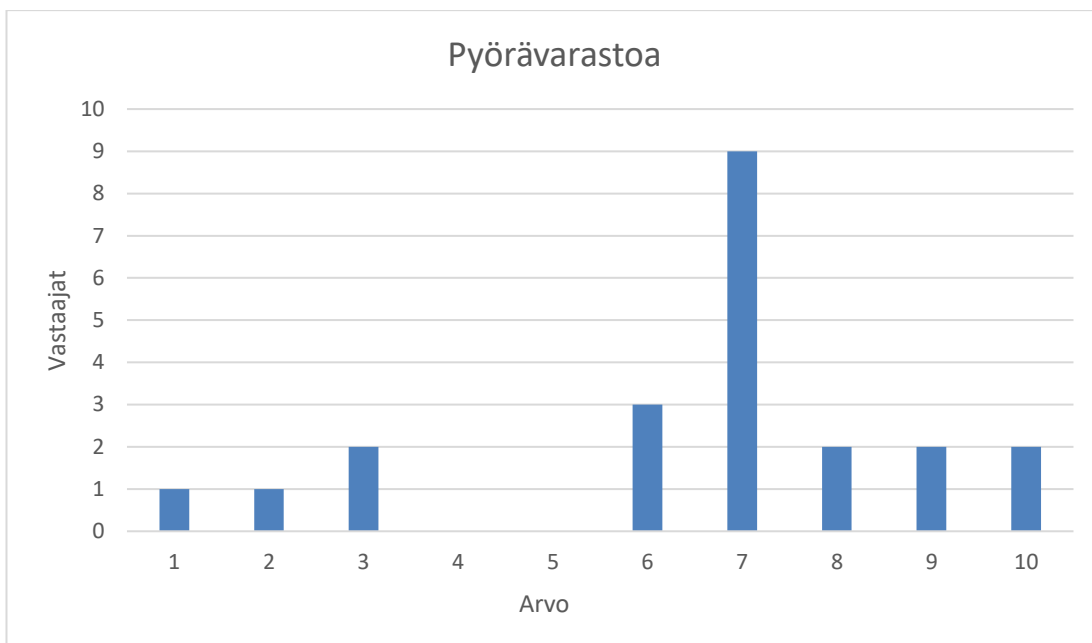
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät asuntoon kuuluvaa nettilyhteys. Nettilyhteys jakoi vastaukset kahteen eri päätyyn. Kuusi vastaajaa ei pitänyt erityisen tärkeänä ja lopun pitivät tärkeänä.



Kuva 24. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että asuntoon kuuluu netti.

Pyörävarasto

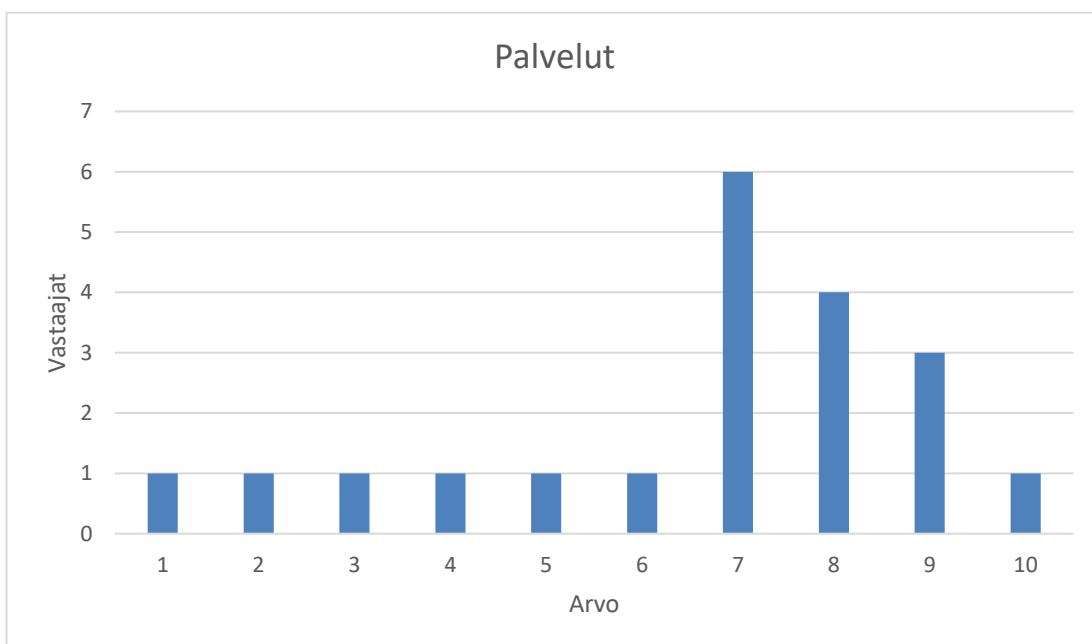
Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät pyörävarastoa. Yhdeksän vastaajista koki pyörävaraston tärkeän arvolla 7:n. Loput mielipiteet hajaantuivat tasaisesti.



Kuva 25. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että taloyhtiössä on pyörävarasto.

Palvelut

Kuvassa nähdään kuinka tärkeänä (1–10) vastaajat pitivät palveluiden läheisyyttä. Yli puolet vastaajista koki julkisten palveluiden läheisyyden tärkeänä. Kolme vastaajaa ei kokenut sitä tärkeänä.



Kuva 26. Kuinka tärkeänä vastaajat pitävät, että asunto on lähellä julkisia palveluita.

10 LOPPUPÄÄTELMÄ

”Onko totuus aina absoluuttista? Saako totuus sisältää epävarmuuksia tai satunnaisuutta? Tilastotieteilijä pyrkii löytämään rakenteita satunnaisuudesta. Nämä rakenteet mahdollistavat mallintamisen ja totuuden etsinnän kaaoksen keskeltä.” (Hetemäki, Kuusisto, Lähtenmäki, Väliverronen, 128)

Kaikkien tärkeän asia opiskelijalle asuntoa valitessa näyttäisi olevan vähemmän yllättäen hinta. Myös läheisyyttä kouluun arvostettiin paljon. Asuinmuodolla ei tunnu olevan suurta merkitystä, joten opiskelijalle kelpaa kaiken tyyppiset asunnot. Näin koulun lähelle muodostuu luonnollisesti opiskelija-asunto ryppäitä, jotka houkuttelevat lisää opiskelijoita (haluavat asua lähellä kavereitaan) ja heille suunnattuja palveluita. Kaupunginosilla ei itsessään ollut vaikutusta asunnon haluttavuuteen.

Tupakointi nousi mielipiteitä jakavana aiheena. Kiinteistöjen kannattaa tässä tapauksessa profiloitua joko savuttoman tai savullisena. Niissä taloyhtiössä, jossa halutaan profiloitua savuttomuuteen kannattaa harkita parvetupakointikieltoa. Tupakoitsijat arvostivat tupakoimattomia enemmän parvekkeita, joka on hyvä pitää mielessä mietteisään kummanlaisena, haluaa taloyhtiötään pitää.

Asuntoa remontoidessa opiskelijalle houkuttelevaksi kannattaa muistaa, että opiskelija muuttaa mieluummin halpaan kuin hyvä kuntoiseen asuntoon. Kalliita remontteja ei siis opiskelijan houkuttelemiseksi kannata tehdä. Opiskelija osaa kuitenkin olla myös vaativa. Hän haluaa oman pesukoneen, astianpesukoneen ja taloyhtiön netin. Jos oma kiinteistö on korkeakoulun lähellä ja sitä haluaa vuokrata opiskelijalle ovat nämä kolme asia hyvä hankkia. Kylpyhuone remonttia tehdessä vanha kylpyamme kannattaa vaihtaa suihkuun.

LÄHTEET

<https://soa.fi/tutkimukset-ja-raportit/opiskelijabarometrin-asumisen-raportti.html> viitattu 20.10.2023.

Bergström, S. & Leppänen A, 2018. Yrityksen asiakasmarkkinointi. Helsinki: Edita.

Hetemäki I, Kuusisto A, Lähtenmäki M. & Väliverronen E. Hyvä ja paha tieto, Gaudeamus.

Hirsjärvi S & Hurme H. Tutkimushaastattelu. 2022, Gaudeamus.

Orava J & Turunen O. Osta, vuokraa, vaurastu. 2016 Alma talent.

Roininen Petri. Asunto: elämäsi tärkein sijoitus. 2018. Alma talent

Huru Harri & Kaarto Marko. Asuntosijoittamisen lumipalloefekti. 2021. KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.

<https://vuokralukaali.fi/fi/yritys.html>. Viitattu 29.05.2023

<https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/laadullisen-tutkimuksen-aineistot/haastattelut/>, viitattu 29.05.2023

Ojasalo K, Moilanen T & Ritalahti J. Kehittämistyön menetelmät: uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 2015. Sanoma Pro

<https://folcan.fi/mika-on-asiakassegmentti/> viitattu 20.10.2023.

Kyselylomake

Pohjatiedot

- Asutko vuokralla vai omistusasunnossa?
- Asunnon koko
- Jos asut vuokralla mitä kautta sait asuntosi?
- Asutko Porissa?
- Muutitko Poriin opiskelujen takia vai asuitko täällä valmiiksi?
- Käytkö töissä?

Asunnon sijainti

- Kuinka tärkeänä (1–10) pidät asunnon läheisyyttä:
 - Kouluun
 - Mahdolliseen työpaikkaan/työpaikkaan
 - Kavereihin
 - Sukulaisiin
 - Harrastuksiin
 - Julkisia kulkuyhteyksiä
- Onko sinulla jotain tiettyjä kaupunginosia, jossa haluat/et halua asua?

-Kuinka halukas olet asumaan?

- Puutalossa
- Rivitalossa
- Omakotitalossa
- Kerrostalossa

Asunnon tiedot

- Amme vai suihku
- Pesutupa vai oma pesukone

- Kuinka tärkeänä pidät (1–10)
 - Asianpesukonetta

- Sopivaa vuokraa, Vuokran maksimi määrä?
- Kokoa, mikä on mielestäsi sopiva koko?
- Asunnon kuntoa
- Säilytystilaa, Sopivan säilytystilan määrä?
- Parveketta
- Parveketupakointi kieltoa
- Parkkiruutua/lämmitystolppaa
- Nettiyhteyttä
- Pyörävarastoa