

Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan laitos.  
Rakennustuotanto ja -talous. Raportti 15  
Tampere University of Technology. Department of Civil Engineering.  
Construction Management and Economics. Report 15

Jussi Viita, Hannes Mäkelä & Tanja Tyvimaa  
**Suomalaisten ihanneasunto ja uudisasunnon  
valintaperusteet**



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO  
TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan laitos.  
Rakennustuotanto ja -talous. Raportti 15  
Tampere University of Technology. Department of Civil Engineering.  
Construction Management and Economics. Report 15

Jussi Viita, Hannes Mäkelä & Tanja Tyvimaa

## **Suomalaisten ihanneasunto ja uudisasunnon valintaperusteet**

Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan laitos  
Tampere 2013

ISBN 978-952-15-3132-3 (nid.)  
ISBN 978-952-15-3156-9 (PDF)  
ISSN 1797-8904

Tampereen teknillinen yliopisto PL 527, 33101 TAMPERE <a href="http://www.tut.fi">http://www.tut.fi</a>		<b>TIIVISTELMÄ</b>	
Tiedekunta Tuotantotalouden ja rakentamisen tiedekunta		Laitos Rakennustekniikan laitos	
Tekijä(t) Jussi Viita, Hannes Mäkelä & Tanja Tyvimaa			
Julkaisun nimi Suomalaisten ihanneasunto ja uudisasunnon valintaperusteet			
Tiivistelmä  Tämän tutkimusraportin tavoitteena on selvittää suomalaisten keski-ikäisten ja iäkkäiden tulevaisuuden asuntotoiveita ja löytää perusteita uuden kerrostaloasunnon ostamiselle. Raportti on osa Tekes- ja yritysrahoitteisesta tutkimushanketta SEVERI – Suomalaiset muuttavat, mutta minne ja miksi? Tutkimushanke toteutettiin vuosina 2011–2013. Tutkimushankkeen taustalla ovat tilastot suomalaisten muuttohalukkuudesta sekä ikääntymisestä. Monet ennusteet puolesta puhuvat suurten ikäluokkien halusta ja tarpeesta muuttaa vanhoista omakotitaloista nykyaikaisiin ja laadukkaisiin kerrostaloasuntoihin. Minkälaisia näiden kerrostaloasuntojen tulisi olla?  Raportin aineisto kerättiin kahdella eri kyselyllä. Postikysely toteutettiin syksyllä 2011 neljässä kaupungissa (Helsinki, Tampere, Jyväskylä ja Oulu) ja sen vastausprosentti oli 29 % (1142 vastausta). Toinen kysely toteutettiin Tampereella, uudisasuntokohteiden esittelyissä syksyllä 2012 valitsemalla satunnaisotannalla vastaajia esittelyissä käyneistä asiakkaista. Vastauksia saatiin 69 kappaletta vastausprosentin ollessa 35 %.  Keski-ikäiset ja iäkkäät suomalaiset arvostavat turvallista asuinaluetta, jolla on hyvä maine, hyvät liikenneyhteydet ja peruspalvelut kävelymatkan päässä. Asunnon ominaisuuksista tärkeimmiksi nousivat oma parveke ja laatoitettu kylpyhuone. Hissiyhteys halutaan asuinrakennukseen kaikkiin tiloihin. Uutta asuntoa ostaessaan asiakas arvostaa ennen kaikkea terveellisyyttä, hyvää äänieristystä ja sisäilmaa. Myös remonttivapaat vuodet ja pienet ylläpitokustannukset houkuttelevat uuteen asuntoon vanhan asunnon sijasta.  Eri asiakasryhmien välillä on eroja iän, sukupuolen ja asuinalueen välillä. Naiset arvostavat lähes kaikkia asunnon ominaisuuksia miehiä enemmän. Huoneistosaunan merkitys vaihtelee paikkakunnittain. Helsingissä ja Tampereella huoneistosauna ei ole enää yhtä ehdoton ominaisuus kuin muissa tutkituissa kaupungeissa. Esteettömät ratkaisut ovat luonnollisesti tärkeämpiä iäkkäämmille kuin nuoremmille asukkaille.			
Avainsanat - asiasanat (ja luokat) asuminen, asumispreferenssit, uudisasunto, senioriasunto			
Julkaisupaikka Tampere	Kuukausi / Vuosi syyskuu 2013	Kieli Suomi	Sivumäärä 48
ISBN (nidottu) 978-952-15-3132-3	ISBN (PDF) 978-952-15-3156-9	ISSN (nidottu) 1797-8904	ISSN (PDF) 1797-8904
Sarjan nimi Rakennustuotanto- ja talous		Osan numero tai raporttikoodi Raportti 15	
Painetun julkaisun jakelu TTY Rakennustuotanto ja -talous, puh. 03-3115 11			
Julkaisun WWW-osoite <a href="http://www.asli.fi">www.asli.fi</a>			



## ALKUSANAT

Suomalaiset ikääntyvät vauhdilla ja ikääntyvien asumisratkaisut ovat puhuttaneet jo pitkään. Markkinoilla on useita erilaisia vaihtoehtoja, mutta usein kuitenkin kuulemme toiveen ”haluan asua kotona”. Mikä sitten on koti? Yksinkertaisesti, koti on paikka missä on hyvä olla ja turvallista asua. Kotiin on yleensä vahva tunneside. Koti on abstraktimpi käsite asunnolle, joka on yleensä rajattu tila.

SEVERI -tutkimushankkeen, SEVERI – Suomalaiset muuttavat, mutta minne ja miksi?, tavoitteena oli selvittää minkälaisen asunnon suomalaiset, aikuisikäiset asunnon ostajat tuntevat kodikseen, mitä kodilta odotetaan. Tässä raportissa julkaistaan tutkimuksen kahden eri osa-alueen tuloksia. Asumisen preferenssit perustuvat syksyllä 2011 toteutettuun postikyselyyn. Uudisasunnon valintaperusteista kertova osuus pohjautuu hankkeessa tehtyyn diplomityöhön. Jotta raportti olisi helppolukuinen, olemme yhdistäneet tulokset yhdeksi kokonaisuudeksi.

SEVERI -tutkimuksen rahoittajat olivat Tekes, Tampereen teknillinen yliopisto, Lemminkäinen Talo Oy, YH Kodit Oy, Jykes Kiinteistöt Oy/Vitapolis ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy. Tutkimuksen ajankohta oli 1.9.2011-31.12.2013. Kiitokset aktiivisesti mukana olleille yrityksille!

Lisätietoja tutkimuksistamme saatte [www.asli.fi](http://www.asli.fi). Kaikki raporttimme ovat ladattavissa sivuiltamme sekä Tampereen teknillisen yliopiston kirjaston sivuilta pdf-tiedostoina.

Atlantassa 1.9.2013

Tanja Tyvimaa  
TkT, Tampereen teknillinen yliopisto



# SISÄLLYS

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	<b>1</b>
1.1	Tutkimushankkeen ja raportin tausta .....	1
1.2	Menetelmät .....	1
1.3	Rajaukset ja rakenne .....	2
<b>2</b>	<b>Asumispreferenssit</b> .....	<b>3</b>
2.1	Asunnon valinta paljastaa preferenssit, kyselyt ennustavat tulevaa .....	3
2.2	Ratkaiseeko sijainti vai asunto ja rakennus? .....	4
2.3	Kuka ostaa uusia asuntoja ja miksi? .....	5
<b>3</b>	<b>Uuden kerrostaloasunnon ominaisuudet asukkaan näkökulmasta</b> .....	<b>6</b>
3.1	Uuden asunnon ominaisuuksien kehitys .....	6
3.2	Ostajan valintamahdollisuudet asuntomarkkinoilla .....	8
<b>4</b>	<b>Kyselyiden vastaajat</b> .....	<b>10</b>
4.1	Postikyselyaineiston vastaajat .....	10
4.2	Uudisasuntokyselyn vastaajat .....	12
<b>5</b>	<b>Asunnon valintaan vaikuttavat ominaisuudet</b> .....	<b>15</b>
5.1	Ihanneasunnon ominaisuudet .....	15
5.1.1	Julkinen liikenne on tärkein asuinalueen palvelu .....	15
5.1.2	Julkinen liikenne ja päivittäistavarakauppa ovat ratkaisevan tärkeitä .....	16
5.1.3	Asuinalueelta odotetaan erityisesti turvallisuutta .....	16
5.1.4	Kevyen liikenteen arvostus näkyy vastauksissa .....	17
5.1.5	Hissi on kaikkein tärkein asuinrakennuksen ominaisuus .....	18
5.1.6	Moni ei halua kahvilaa asuintaloonsa .....	19
5.1.7	Oma parveke on tärkein asunnon ominaisuus .....	20
5.1.8	Sauna, vaatehuone ja erillinen wc ovat yhtä tärkeitä .....	21
5.2	Uudisasunnon valintaperusteet .....	23
<b>6</b>	<b>Eri asiakasryhmien kiinnostus asunnon eri ominaisuuksiin</b> .....	<b>26</b>
6.1	Kaikki suomalaiset eivät halua asua samalla tavalla .....	26
6.1.1	Ikäluokkien välillä on selkeitä eroja .....	26
6.1.2	Naisille asumisen ominaisuudet ovat tärkeämpiä .....	28
6.1.3	Asuinalueen ominaisuudet jakavat mielipiteitä kaupunkien välillä .....	29
6.1.4	Asunnon ominaisuudet eri kaupungeissa .....	30
6.1.5	Helsingissä ei välttämättä haluta saunaa .....	31
6.1.6	Yhteenvedo omaan saunaan liittyvistä toiveista .....	32
6.1.7	Yhteenvedo alueiden välisistä eroista .....	33
6.2	Mitkä uudisasunnon ominaisuudet kiinnostavat eri asiakasryhmiä? .....	34
6.2.1	Sukupuoli: naiset arvostavat uudisasuntoa miehiä enemmän .....	34
6.2.2	Nuoret arvostavat sisustusta ja seniorit esteettömyyttä .....	34
6.2.3	Nykyisen asunnon ikä ja talotyyppi vaikuttavat preferensseihin .....	35
6.2.4	Matalatuloiset arvostavat edullista ylläpitoa, sijoittajat tuottoa .....	35
6.2.5	Yhteenvedo uudisasunnon ominaisuuksista .....	36



<b>7</b>	<b>Asuntojen varustelupaketit</b> .....	<b>37</b>
7.1	Miten suomalaiset haluavat asua? .....	37
7.1.1	Asunnon varustelupaketit .....	37
7.1.2	Asuintalon varustelupaketit .....	39
7.1.3	Asuinalueen ominaisuudet .....	41
7.2	Uudisasunnon varustelupaketit .....	42
<b>8</b>	<b>Yhteenveto</b> .....	<b>44</b>
	<b>LÄHTEET</b> .....	<b>47</b>

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimushankkeen ja raportin tausta

SEVERI -tutkimuksen tavoitteena on selvittää mihin suomalaiset muuttavat ja miksi. Hanke selvittää millä perusteilla suomalaiset valitsevat asuntonsa ja onko eri-ikäisillä henkilöillä erilaiset asunnonvalintaperusteet. Tutkimuksessa vertaillaan erilaisten asiakasryhmien eroja ja yhtäläisyyksiä.

Tutkimushankkeen taustalla ovat tilastot suomalaisten muuttohalukkuudesta sekä ikääntymisestä. Suomalaiset muuttavat keskimäärin enemmän kuin muut eurooppalaiset ja suomalaiset ovat myös yksi nopeimmin ikääntyvä kansa. Monet ennusteet puolesta puhuvat suurten ikäluokkien halusta ja tarpeesta muuttaa vanhoista omakotitaloista nykyaikaisiin ja laadukkaisiin kerrostaloasuntoihin. Mitä suomalaiset toivovat ihanneasunnoltaan ja mitkä ominaisuudet saavat asiakkaat ostamaan uuden kerrostaloasunnon vanhan sijaan?

## 1.2 Menetelmät

Tutkimuksen aineistoa kerättiin kahdella eri kyselyllä, joissa tiedusteltiin millaiseen asuntoon ja ympäristöön vastaajat muuttaisivat kuvitteellisessa muuttotilanteessa. Ensin toteutettiin postikysely neljässä suomalaisessa kaupungissa (Helsinki, Tampere, Jyväskylä ja Oulu) ja toinen aineiston keruu toteutettiin Tampereella uudisasuntokohteiden näyttötilaisuuksissa. Aineistoa on analysoitu pääosin tilastollisesti huomioiden myös uudisasuntoaineiston pienuus. Vastausten avulla pystyttiin saamaan selville, mitä suomalaiset haluavat asunnoltaan, taloltaan ja asuinympäristöltään.

Postikyselyaineisto kerättiin syksyllä 2011, jonka 4000 vastaanottajaa valittiin satunnaisotannalla Väestörekisterikeskuksen osoitetietojen pohjalta. Kyselyn vastaanottajat valittiin suhteessa kaupunkien asukaslukuun ja ikärakenteeseen. Otos koostuu suomenkielisistä 40–74-vuotiaista asukkaista neljässä kaupungissa: Helsingissä, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa.

Uudisasunnon valintaan liittyvä tutkimusaineisto kerättiin Tampereella syksyllä 2012. Kyselyn vastaanottaneiden vastausprosentti oli 35,4 % ja vastauksia saatiin yhteensä 69 kpl. Kyselyn vastaajat osallistuivat uudisasuntokohteiden esittelytilaisuuksiin Tampereella ja Pirkkalassa. Henkilökohtaisen tapaamisen jälkeen vastaaminen oli mahdollista verkossa, paperilomakkeella tai paikan päällä tabletin avulla.

Kyselyiden aineisto analysoitiin tavanomaisten tilastollisten taulukointien lisäksi pääkomponenttianalyysin (PCA) avulla, joka sopii parhaiten tilanteisiin, joissa suuri määrä hajanaisia muuttujia halutaan tiivistää muutamaan komponenttiin (Metsämuuronen 2006). Analyysin avulla muuttujien väliltä voidaan löytää yhteyksiä, jotka toimivat sekä käytännössä että teoriassa. Muuttujista kootut ryhmät muodostettiin pääkomponenttianalyysin tuottamien matriisien perusteella. Analysointikierruksia tehtiin useita, jotta päästiin lopullisiin ryhmittelyihin. Muuttujat, jotka eivät analyysin aikana latautuneet hyväksyttävästi yhteenkään ryhmään, pudotettiin pois.

Joidenkin muuttujien kohdalla analyysi tuotti samansuuruiset arvot kahteen eri ryhmään, jolloin muuttuja sijoitettiin käytännön kannalta paremmin soveltuvaan ryhmään.

### **1.3 Rajaukset ja rakenne**

Tässä raportissa asumistoiveita käsitellään asuinalueen, asuinrakennuksen ja asunnon tasolla keskittyen kerrostaloihin. Kohdeyleisönä raportin tuloksille ovat erityisesti asuntojen rakennuttajat ja suunnittelijat, mutta myös kaikki muut asumisesta kiinnostuneet. Otokset painottuvat keski-ikäisiin ja iäkkäisiin suurissa kaupungeissa asuviin suomalaisiin.

Raportin alun teoriaosuus muodostuu kahdesta luvusta. Ensin luku kaksi johdattelee asumispreferensseihin, asunnon valintaan ja uudisasunnon ostamiseen. Seuraavaksi luvussa kolme pureudutaan kirjallisuudessa vähän käsiteltyyn uudisrakentamisen tekniseen laatuun. Kirjallisuudesta on poimittu asuinrakennusten ominaisuuksiin positiivisesti viime vuosikymmeninä vaikuttaneita määräyksiä ja muita suunnitteluratkaisuja. Pääpaino on tyypillisten betonielementtikerrostalojen ominaisuuksissa asukkaan näkökulmasta.

Ennen tulosten esittelyä vastaajien taustatiedot kuvataan tarkasti luvussa 4. Sen jälkeen tutkimustuloksia asumistoiveista raportoidaan kolmessa eri luvussa. Viidennessä luvussa esitetään eri ominaisuuksien merkitys yleisesti kaikille vastaajille, kuudennessa luvussa vertaillaan eri väestöryhmien eriäviä preferenssejä ja lopuksi seitsemännessä luvussa esitetään ominaisuudet pääkomponenttianalyysin avulla varustelupaketeittain. Kahdeksannessa luvussa vedetään yhteen raportin tärkeimmät tulokset ja arvioidaan raportin tuloksia.

## 2 ASUMISPREFERENSSIT

### 2.1 Asunnon valinta paljastaa preferenssit, kyselyt ennustavat tulevaa

Asunnon ostaja paljastaa asumispreferenssinsä valitsemallaan asunnolla. Aluksi valintaan vaikuttavat ostajan taloudellinen tilanne ja halu panostaa asumiseen. Seuraavaksi lukuisia asunnon, rakennuksen ja alueen ominaisuuksia arvioidaan omien mieltymysten kautta. Teoriassa ostaja punnitsee tarkasti kaikki asuntoon liittyvät hyvät ja huonot puolet, sekä vertaa niiden tuottamaa hyötyä asunnosta pyydettyyn hintaan (Mcfadden 1978). Mitä korkeampi hinta jostain tietystä asumiseen liittyvästä muuttujasta ollaan valmiita maksamaan, sitä tärkeämpi se on.

Todellisuudessa asunnon valinta tehdään usein vähäisemmällä tiedoilla ja monien tiedostamattomienkin asioiden vaikuttaessa. Valittu asunto voi olla erilainen kuin taloudellisten realiteettien mahdollistama unelma-asunto. Asuntomarkkinat eivät ole täydelliset, sillä ostajalla on usein vähemmän tietoa kohteesta kuin myyjällä. Tarjonta vaihtelee paljon alueittain, ja ehkäpä tarjolla ei olekaan sitä unelma-asuntoa. Lisäksi kaikilla ei ole aikaa odottaa sopivan asunnon tuloa markkinoille, vaan valinta on tehtävä tiukemmassa aikaraamissa. Jokainen kerrostaloasunto on uniikki kokonaisuus asunnon, taloyhtiön ja sijainnin sisältämiä muuttujia. Samassa rappukäytävässä sijaitsevat sisältä täsmälleen samanlaiset asunnot voivat olla erilaisia kerrosluvultaan tai näkymältään. Molemmat voivat olla asiakkaalle riittävä peruste ostaa tai olla ostamatta asuntoa.

Vaikka nykyistä asuntoa voidaan pitää asuntokunnan toteutuneena asumispreferenssinä, se kertoo vain menneisyydestä. Asuntoa ei yleensä vaihdeta välittömästi asumistarpeiden muuttuessa, sillä asunnon vaihtamisesta syntyy kustannuksia ja se vaatii työtä. Mitä pidempi aika edellisestä asunnon valinnasta on, sitä huonommin nykyinen asunto kuvastaa asukkaiden muuttuneita asumispreferenssejä. Tutkimalla toteutuneita asumisvalintoja ei pystytä kehittämään rakennustuotantoa, jonka pitäisi pystyä vastaamaan tulevaisuuden asumistarpeisiin. Lisää toteutuneiden ja paljastettujen preferenssien käyttökelpoisuudesta asumistoiveiden tutkimuksessa on kirjoittanut Timmermans et al. (1994).

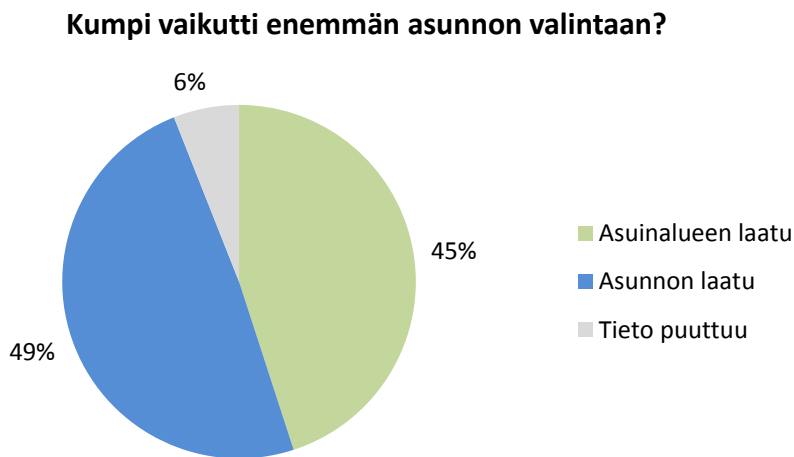
Tulevaisuuden asuntotoiveita selvittäessä ihmisiltä tulee kysyä niitä suoraan erilaisin kyselyin (Golledge & Stimson 1997). Tällöin ihmiset kertovat, mihin ja millaiseen asuntoon he muuttaisivat kuvitteellisessa muuttotilanteessa. Näin voidaan selvittää myös niiden muuttujien vaikutusta asunnon valintaan, joita ei ole markkinoilla, tai joita ihmiset eivät ole tiedostaneet niitä nykyistä asuntoa valitessaan. Juuri tulevaisuuden asuntotoiveet ja nykyisin tiedostamattomat asumistoiveet ovat tämän raportin keskiössä.

## 2.2 Ratkaiseeko sijainti vai asunto ja rakennus?

Vaikka sijaintia pidetäänkin yleisesti tärkeimpänä asunnon valintaperusteena, ei asunnon tai rakennuksen ominaisuuksia tule väheksyä. Valitun alueen sisällä asunnon valinta tehdään vertailemalla asuntojen ja rakennusten ominaisuuksia. Rakennukset lisäksi muovaavat jokaisen alueen ilmettä voimakkaasti, joten niillä on vaikutusta aluetasolla (Arvola et al. 2010). Arkkitehtonisesti korkeatasoiset rakennukset voivat nostaa alueen arvoa, mutta heikkolaatuiset ja monotonisesti rakennetut betonikerrostalot puolestaan voivat laskea muuten hyvällä sijainnilla olevan alueen arvostusta.

Jo asunnonetsintäprosessin alkuvaiheessa kuluttaja valitsee alueen, jolta alkaa asuntoja etsiä tarkempaa tutustumista varten (Marsh & Gibb 2011). Sijainti on tällöin ensimmäinen karsintakriteeri asunnon etsinnässä, ja siten se rajaa ison osan rakennuskannasta pois. Valitulla sijainnilla voi olla vain tietyn tyyppisiä asuntoja. Esimerkkinä keskusta-alueelta voi olla vaikea löytää omakotitaloja ja 50-luvun lähiöstä kerrostaloja.

Monille ihmisille sijainti ei ole tärkein peruste asunnon valinnassa. Hirvonen et al. (2005) kysyivät vastaajilta, kumpi vaikuttaa asunnon valintaan enemmän, asuinalue vai itse asunto? Tulokset on esitetty kuvassa 2.1 ja sen mukaan asunnon laatu oli suuremmalle osalle tärkeämpi peruste asunnon valinnalle kuin asuinalueen laatu. Samansuuntaisia vastauksia saatiin myös Leishman et al. (2004) tutkiessa uusien asuntojen valintapreferenssejä Britanniassa. Puolet tutkituista ryhmistä piti talotyyppiä, pihaa, hintaa ja pohjaratkaisua sijaintia tärkeämpänä asunnon valintaperusteena. Onkin tärkeää selvittää, mitkä asunnon tai rakennuksen ominaisuudet ovat tärkeimpiä asunnon valinnassa?



**Kuva 2.1** Vastaajilta kysyttiin, kumpi vaikutti asunnon valintaan enemmän: asunnon laatu vai asuinalueen laatu (mukaillen Hirvonen 2005).

## 2.3 Kuka ostaa uusia asuntoja ja miksi?

Junton (2007) mukaan 86 % suomalaisista pitää omistusasuntoa tavoiteltavana päämääränä. Taloudelliset syyt ovat suosion takana, sillä omistusasuntoa pidettiin hyvänä sijoituksena ja asumista edullisempänä vuokra-asumiseen verrattuna. Britanniassa kuluttajat päätyvät ostamaan uuden asunnon käytännöllisistä syistä johtuen (Leishman et al. 2004). Kun muuttopäivä ja hinta ovat ajoissa selvillä, uuden asunnon ostaja välttää hankaluudet, joita vanhan asunnon ostamiseen saattaa liittyä. Uuden asunnon hinta on yleensä kiinteä, joten kuluttajan ei tarvitse tinkiä hinnasta. Suomen asuntomarkkina on erilainen kuin Britanniassa, mutta samoja perusteluja voitaneen soveltaa myös kotimaahan. Suomessa uuden asunnon ostajalle antaa lisäksi turvaa RS-järjestelmä, jonka ansiosta uuden asunnon ostaminen on turvallista.

Uusiin omistusasuntoihin muuttaneista suomalaisista kaikkein ehdottomimmin uuteen asuntoon olivat halunneet yli 50-vuotiaat (Hirvonen et al. 2005). Nuoret olivat useammin pitäneet myös vanhoja asuntoja vaihtoehtoina. Kerrostalossa uutuuden merkitys oli suurempi kuin muissa talotyypeissä. Omistuserrostalossa asuvista lähes 60 % oli ehdottomasti halunnut juuri uuteen asuntoon, kun taas omistuspientaloon muuttaneista alle 40 % oli sitä mieltä. Vanhemmat ihmiset muuttavat usein pienempään ja vaivattomampaan asumismuotoon lasten muuttaessa pois kotoa. Yli puolet pientalosta uuteen kerrostaloon muuttaneista ihmisistä oli yli 60-vuotiaita.

Noin 60 % uusiin asuntoihin muuttaneista oli 25–49-vuotiaita vuonna 2010. Monet heistä ovat perheellisiä tai perustamassa perhettä ja he muuttavat selvästi vanhempia ikäryhmiä useammin isompaan tai yhtä suureen asuntoon. Vuosien 2005 ja 2010 välillä on tapahtunut jonkin verran muutosta uusiin asuntoihin muuttaneiden ikäjakaumassa. Alle 25-vuotiaiden ja 80-vuotiaiden tai sitä vanhempien ikäryhmien suomalaiset muuttavat aiempaa useammin uuteen asuntoon. (Vainio et al. 2012.)

Osan omistusasunnoista ostavat sijoittajat, jotka vuokraavat asunnot eteenpäin. Näin ollen iso osa tuotetuista asunnoista ei mene omistusasujille vaan asuntoja edelleen välittäville julkisille ja yksityisille sijoittajille. Heidän vaatimuksensa asunnon ominaisuuksille voivat olla erilaiset kuin niille, jotka ostavat asunnon omaan käyttöönsä. Asuntosijoittajat etsivät hyvän vuokratuoton tarjoavia asuntoja, johon vaikuttaa ensisijaisesti vuokra-asuntojen kysynnän profiili. Sinkut ja nuoret asuvat yleisemmin vuokra-asunnoissa kuin isommat perheet (Junnto 2007), jolloin yksiöistä ja kaksioista on suurempi kysyntä vuokramarkkinoilla kuin perheasunnoista.

## **3 UUDEN KERROSTALOASUNNON OMINAISUUDET ASUKKAAN NÄKÖKULMASTA**

### **3.1 Uuden asunnon ominaisuuksien kehitys**

Asuntojen laadusta tai sen puuttumisesta kiistellään voimakkaasti julkisuudessa ja huomio on keskittynyt etenkin viimeistelyn tasoon. Ottamatta kantaa viimeistelyn laatuun asuntorakentamisen varustelu on kehittynyt voimakkaasti etenkin 2000-luvulla. Asukkaan kannalta tärkeimmät parannukset liittyvät äänieristykseen, energiatehokkuuteen, esteettömyyteen ja sisäilman laatuun. Taulukossa 3.1 on kuvattu betonisten asuinkerrostalojen ominaisuuksien kehittymistä viimeisimpien vuosikymmenten aikana.

Uudet asunnot rakennetaan usein minimimääräyksiä käyttäen (Martinkauppi 2009), mikä tekee rakentamismääräyksistä ja -ohjeista vahvasti rakentamista ohjaavia. Niillä on todella suuri merkitys uusien asuntojen tekniseen laatuun, koska määräysten mukaista laatua parempaa asuntotuotantoa rakennetaan harvoin. Näin ollen samoina aikakausina rakennettujen kerrostaloasuntojen ominaisuudet ovat lähellä toisiaan.

Rakennuslupa on maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaan voimassa kolme vuotta ja rakennuksen tulee valmistua viiden vuoden kuluessa luvan hakemisesta. Siten valmistuneen rakennuksen rakentamista ovat voineet ohjata jopa viiden vuoden takaiset määräykset. Tämä asettaa haasteita yksittäisten asuintalojen laatutason määrittämiseen pelkästään rakentamisvuoden mukaan. Siihen tarvitaan tieto luvan hakupäivämäärästä tai rakennuspiirustukset.

**Taulukko 3.1** Uudisasunnon ominaisuuksien kehitys näkökulmana uudisasuntokysely.

Ominaisuus	80-luku	90-luku	2000- ja 2010-luku
Pohjaratkaisu	• huoneistosaunat yleistyivät, ei erillistä keittiötä		
Parvekkeet	• koko kasvoi, lasitus yleistyi		• lasitus lähes aina
Talotekniset järjestelmät	•	•	•
Terveellisyys	• turvallisemmat materiaalit (PCB ja asbesti)	• parempi märkätilojen kosteuden eristys	
Ilmanvaihto ja sisäilman laatu			•• tulo- ja poistoilmanvaihto
Ympäristöystävällisyys	• turvallisemmat materiaalit		• parempi energiatehokkuus
Esteettömyys		• hissit $\geq 4$ kerroksiin rakennuksiin	•• esteettömyys, hissit $\geq 3$ kerroksiin rakennuksiin
Energiatehokkuus	• määräysten pieni kirstys		••• määräysten useita kirstyksiä
Äänieristys			•• ääneneristysvaatimusten kirstys, ilmanvaihdon toteutustapa
Paloturvallisuus		• sähköturvallisuus	• sähköturvallisuus, palovaroitinuudistukset
Ylläpito- ja korjauskustannukset	•• julkisivujen ja parvekkeiden parempi kestävyys	•	

*Merkintöjen selitykset:*

- paljon kehitystä
- jonkin verran kehitystä
- vähäistä kehitystä

Esteettömyysvaatimukset vaikuttavat asuinhuoneistojen suunnittelussa etenkin asuntojen kylpyhuoneiden ja oviaukkojen kokoon. Vuodesta 2005 alkaen jokainen asunto on pitänyt tehdä esteettömäksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma F1). Uusissa taloyhtiöissä on tilavammatt hissit ja esteettömästi rakennetut yhteiset tilat, jotka mahdollistavat paremmin myös liikuntarajoitteisten ihmisten liikkumisen. Pienissä asunnoissa esteettömyys koetaan hankalaksi, koska kylpyhuoneiden suhteellinen koko asunnon pinta-alasta kasvaa esteettömyysvaatimusten takia. Samalla muiden tilojen käytännöllisyys heikkenee. (Martinkauppi 2009.)



Uudet talot rakennetaan huomattavasti energiatehokkaammin kuin esimerkiksi 90-luvun rakennukset. Energiatehokkuusvaatimukset ovat 2000-luvulla kiristyneet nopeassa tahdissa vuosina 2003, 2007, 2010 ja 2012. Vuonna 2003 määräyksiin asetettiin vaatimus lämmön talteenotosta, ja vuonna 2010 vaatimuksia kiristettiin merkittävästi kaikilla mittareilla. Viimeisimmät vuonna 2012 voimaan tulleet määräykset ottavat huomioon myös lämmitysenergian lähteen. Uusissa kiinteistöissä on vuoden 2011 alusta asti ollut pakollisena ominaisuutena sekä lämpimän, että kylmän veden kulutuksen huoneistokohtainen mittaus (Suomen rakentamismääräyskokoelma D1). Näillä muutoksilla on positiivista vaikutusta myös uuden asunnon ympäristöystävällisyyteen, vaikka sitä ei muuten ole juuri huomioitu nykyrakentamisessa.

Sekä uudisasuntojen ääneneristys että sisäilman laatu ovat parantuneet 2000-luvulla huomattavasti. Ääneneristysvaatimukset kiristyivät vuonna 2000, mikä aiheutti välipohjien paksuuden kasvamisen ja sitä kautta ääneneristyksen parantumista huoneistojen välillä (Suomen rakentamismääräyskokoelma C1). Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto yleistyi vasta vuoden 2003 jälkeen, kun lämmön talteenottoa alettiin vaatia uudisrakentamisessa. Nykyaikainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto on voitu toteuttaa joko keskitettynä tai hajautettuna ratkaisuna, joista hajautettu järjestelmä on ääniteknisesti paras. Siinä jokaisella huoneistolla on oma ilmanvaihtoputkisto ja -koneisto. Tällöin myös ilmanvaihdon tehokkuus ja säädettävyys ovat parhaalla tasolla.

### **3.2 Ostajan valintamahdollisuudet asuntomarkkinoilla**

Suomalainen asuntotuotanto on useimmiten tarkoitettu kaikille asiakasryhmille ja asumiskonseptien määrä on vähäinen. Vanhemmalle väestölle tarkoitettut senioriasunnot ovat ainoa merkittävän aseman saanut konsepti. Senioritalon varustuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota esteettömyyteen, turvallisuuteen ja sijaintiin lähellä palveluita sekä hyviä kulkuyhteyksiä. Senioritalokaan ei ole käsitteenä yksioikoinen vaan senioritalotuotantoa on monentasoista. Osassa kohteissa asukkaille tarjotaan asumista helpottavia palveluita, mutta osa kohteista on lähes tavanomaisia tiloiltaan ja asumisen palvelut puuttuvat (Tyvimaa 2010).

Rakennusyrietykset ja muut asuntojen rakennuttajat pyrkivät lisäämään erilaistuvaa asuntotuotantoa, mutta toistaiseksi tarjontavalikoima on suppea. Vähäiseen rooliin ovat jääneet sekä loft-asutokohteet, että edullinen asuntotuotanto. Erilaisten asuntorakentamisen konseptien yleistymistä hidastavat sekä rakennuttajien, että asiakkaiden varovaisuus (Väliniemi et al. 2008). Suomessa ei välttämättä ole kannattavaa markkinoida asutokohdetta pelkästään yhdelle asiakasryhmälle ja asiakkaatkin arvostavat perinteisiä asuntoja. Myös lainsäädäntö ja asemakaavat taipuvat jäykästi erilaisten konseptien tarpeisiin.

Uusissa asunnoissa asiakas pääsee yleensä vaikuttamaan erilaisiin sisustuksen materiaalivalintoihin, asunnon varustukseen ja pohjaratkaisuun. Valintojen tekeminen edellyttää asiakkaan sitoutumista asunnon ostamiseen viimeistään sen rakentamisvaiheessa. Halutut valinnat pystytään siten suunnittelemaan ja toteuttamaan rakentamisvaiheessa. Moni uusista asunnoista myydään valmiina, jolloin vaikuttaminen asunnon suunnittelu- ja materiaaliratkaisuihin on vaikeaa.

Uuden asunnon suunnitteluvaiheessa tehdään paljon ratkaisuja, joita osakkaan voi olla vaikea muuttaa myöhemmin. Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen asettaa osakkaalle rajoitteita liittyen huoneiston ja rakennuksen ominaisuuksiin. Taloyhtiön hallitus voi esimerkiksi kieltää ilmalämpöpumppujen asennuksen, mikäli kompressorin ulkonäkö tai sen tuottama ääni aiheuttaa yhtiölle tai muille osakkaille haittaa. Näin ollen kiinteän huoneistokohtaisen jäähdytyksen jälkiasentaminen voi olla mahdotonta. Osakkaan on myös noudatettava yhtiökokouksen enemmistöpäätöksiä, jotka eivät välttämättä ole yksilöllisten asumispreferenssien mukaisia. Asukas, jolla on oma sauna, ei välttämättä haluaisi osallistua taloyhtiön yhteisen saunan remontin kustannuksiin. Näin ollen asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen ei anna parasta mahdollista pohjaa yksilölliselle asumiselle.

Yhteenvetona suomalainen kerrostaloasuminen on hyvin yhdenmukaista. Valinnan vaihtoehtoja on vähän, mihin vaikuttavat sekä kysyntä, että tarjonta. Asiakkaat haluavat ostaa perinteisiä asuntoja, joita rakennusyrietykset osaavat rakentaa. Lainsäädäntö ja kaavoitus eivät innosta kehittämään uusia innovaatioita. Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä saattaa rajata osakkaiden vaikutusmahdollisuuksia valmiiseen asuntoon, mutta toisaalta RS-järjestelmä mahdollistaa yksilöllisten ratkaisujen tekemisen massatuotannon keskellä.

## 4 KYSELYIDEN VASTAAJAT

### 4.1 Postikyselyaineiston vastaajat

Postikyselyn vastaajat on esitetty taustatietojen perusteella taulukossa 4.1. Vastaajat on jaettu neljään ikäryhmään. Näistä ryhmistä suurin on 60–69-vuotiaat, joita on 36,8 % ikänsä ilmoittaneista vastaajista. Pienin ryhmä oli yli 70-vuotiaat 12,6 %. Vastaajat ovat iältään 32–78 vuoden väliltä ja suurin yksittäinen ryhmä on 65-vuotiaat, joita on 55 vastaajaa. Vastaajien mediaani-ikä on 59 vuotta ja iän keskiarvo 58 vuotta.

Kaupunkikohtaisesti vastaajien ikäluokat jakaantuvat melko tasaisesti, kun alle 50-vuotiaissa ja 50–59-vuotiaissa on molemmissa noin 25 % kaupunkien vastaajista. Muutenkin kaupunkien vastaajien ikäprofiili seuraa kaikkien vastaajien ikäluokkien suuruuksia. Ainoastaan Tampereella vastaajat ovat jonkin verran vanhempia kuin muualla.

Sukupuolijakaumaltaan vastaajat jakautuvat siten, että naisia vastaajista on 61,2 % ja miehiä 38,8 %. Helsingissä väestöstä on naisia 52,9 % ja miehiä 47,1 % ja Oulussa naisia on 50,4 % ja miehiä 49,6 %. Muut kaupungit asettuvat näiden kaupunkien väliin. Tämän perusteella voidaan päätellä, että naiset olivat aktiivisempia vastaajia.

Vastaajat asuvat pääasiassa pienissä yhden ja kahden hengen kotitalouksissa, mikä johtunee suurimmaksi osaksi vastaajien korkeasta iästä. Kotitalouden kokonsa ilmoittaneista suurin osa (52,4 %) on kahden hengen talouksia. Yhden hengen talouksia on 28,3 % ja yli kahden hengen talouksia noin 20 %.

Vertaamalla yleistä väestön koulutustasoa ja kyselyyn vastanneiden koulutusta voidaan havaita, että korkeammin koulutetut ovat olleet aktiivisempia vastaajia postikyselyssä. Tilastokeskuksen (SVT: Väestörakenne, väestön koulutus rakenne 2012) tietoihin pohjautuen kaupunkien koulutustasot yli 40-vuotiailla olivat jakautuneet seuraavasti: peruskoulu 28,7 % (aineistossa 14,4 %); keskiaste 31,1 % (aineistossa 27,2 %); alin tai alempi korkeakouluaste 24,1 % (aineistossa 26,7 %) ja ylempi tai ylin korkeakouluaste 13,6 % (aineistossa 26,3 %).

Kyselyn vastaajakotitalouksien mediaanitulo (brutto) ylittää tuloluokkaan 3000–3999 euroa kuukaudessa. Vastaajien mediaanituloluokka sijoittuu samaan luokkaan suomalaisten kotitalouksien mediaaniin verrattaessa, joka oli vuonna 2011 yhteensä 3310 euroa (SVT: Tulonjakotilasto). Isoin osa (28,8 %) vastaajista ilmoitti kotitaloutensa bruttotuloiksi yli 5000 euroa, kun 3000–3999 euron ja 4000–4999 euron bruttotuloiksi ilmoitti noin 15 % kotitalouksista. Alle 1999 euron ja 2000–2999 euron kotitalouden tulot ilmoitti noin 20 % vastanneista.

**Taulukko 4.1** Postikyselyyn vastanneiden taustatiedot: ikä, sukupuolijakauma, koulutustaso, kotitalouden koko ja kotitalouden bruttotulot.

<b>Ikä</b>	kpl	%
alle 50-vuotias	245	21,8
50-59-vuotias	323	28,8
60-69-vuotias	413	36,8
70 tai vanhempi	141	12,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1122</b>	<b>100,0</b>

<b>Sukupuoli</b>	kpl	%
Mies	442	38,8
Nainen	696	61,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1138</b>	<b>100,0</b>

<b>Koulutus</b>	kpl	%
Peruskoulu	163	14,4
Ylioppilas	58	5,1
Ammattikoulu tai -opisto	250	22,1
Ammattikorkeakoulu tai -opisto	301	26,7
Yliopisto	297	26,3
Jokin muu	60	5,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1129</b>	<b>100,0</b>

<b>Kotitalouden koko</b>	kpl	%
1 hlö	321	28,3
2 hlöä	595	52,4
3 hlöä	95	8,4
enemmän kuin 3 hlöä	124	10,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1135</b>	<b>100,0</b>

<b>Kotitalouden bruttotulot</b>	kpl	%
alle 1999 €/kk	220	19,9
2000-2999 €/kk	225	20,4
3000-3999 €/kk	177	16,0
4000-4999 €/kk	165	14,9
yli 5000 €/kk	318	28,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1105</b>	<b>100,0</b>

Eri paikkakunnille vastaajat ovat jakautuneet seuraavasti. Vastaajia on Helsingistä 54 %, Tampereelta 22 %, Jyväskylästä 13 % ja Oulusta 10 % (taulukko 4.2). Postikyselyyn vastanneista suurin osa asui kerrostalossa. Paikkakuntaakohtaisesti Helsingissä ja Tampereella kerrostalo on selkeästi yleisempi asumismuoto, kun Helsingissä 71,2 % ja Tampereella 54,3 % ilmoitti kerrostalon asuinrakennukseksi. Jyväskylässä ja Oulussa pari- tai omakotitaloasuminen on yhtä yleistä kerrostaloasumisen kanssa. Rivitaloasuminen on suosituinta suhteellisesti Jyväskylässä, jossa asuinrakennukseksi rivitalon ilmoitti 20,3 %. Vaihtoehtoista 'jokin muu' pitää sisällään myös asumisoikeus ja osaomistusmuotoisen asumisen. Niissä asui vain noin 2 % vastanneista.

**Taulukko 4.2** Postikyselyyn vastanneiden nykyinen asuinrakennus ja asuinalue.

Asuinalue	Nykyinen asuinrakennus				Alueen osuus kaikista vastaajista
	kerrostalo	rivitalo	pari- tai omakotitalo	jokin muu	
Helsinki	71,2 %	12,7 %	15,1 %	1,0 %	54,0 %
Tampere	54,3 %	16,3 %	26,5 %	2,9 %	22,4 %
Jyväskylä	37,2 %	20,3 %	39,9 %	2,7 %	13,5 %
Oulu	40,9 %	13,6 %	42,7 %	2,7 %	10,1 %
Yhteensä	59,8 %	14,6 %	23,8 %	1,8 %	100,0 %

Postikyselyyn vastanneista suurin osa vastanneista asui kokoluokaltaan joko 50–69,9 m<sup>2</sup> (24 %) tai 70–89,9 m<sup>2</sup> (23 %) asunnoissa, kuten taulukosta 4.3 nähdään. Tampereella asuntojen kokoluokka on hiukan suurempi kuin muualla, kun 70–89,9 m<sup>2</sup> asunnoissa asui 28,7 % vastanneista. Kaikkien vastanneiden asuntojen pinta-alan keskiarvo on 92,5 m<sup>2</sup> ja mediaani on 80 m<sup>2</sup>. Nykyisistä asunnoista pienin on 20 m<sup>2</sup> ja suurin 390 m<sup>2</sup>.

**Taulukko 4.3** Postikyselyyn vastanneiden nykyisen asunnon kokoluokka ja asuinalue.

Asuinalue	Asunnon kokoluokka [m <sup>2</sup> ]							Alueen osuus kaikista vastaajista
	alle 30	30 - 49,9	50 - 69,9	70 - 89,9	90 - 119,9	120 - 149,9	150 tai yli	
Helsinki	2,5 %	12,9 %	25,3 %	21,7 %	19,9 %	7,5 %	10,2 %	54,1 %
Tampere	0,8 %	8,6 %	22,1 %	28,7 %	18,9 %	9,0 %	11,9 %	22,4 %
Jyväskylä	0,0 %	6,8 %	24,0 %	21,9 %	17,1 %	13,0 %	17,1 %	13,4 %
Oulu	1,8 %	5,5 %	20,9 %	20,9 %	16,4 %	17,3 %	17,3 %	10,1 %
Yhteensä	1,7 %	10,4 %	24,0 %	23,2 %	18,9 %	9,6 %	12,2 %	100,0 %

Vastaajista suurin osa on asunnon omistajia, kun kaikista vastaajista 78,5 % omistaa asuntonsa. Vuokra-asujia on 16,3 % vastaajista. Kaupunkikohtaisesti asunnon hallintamuodoilla on vaihtelua, kun Helsingissä noin 20 % ja Tampereella noin 13 % vastaajista asuu vuokralla. Vastaajista Helsingissä omistaa asuntonsa 74,5 %, kun muissa kaupungeissa luku on 82–86 %.

## 4.2 Uudisasuntokyselyn vastaajat

Koska kyselyn vastaajat löydettiin uudisasuntokohteiden näyttötilaisuuksista, kertoo vastaajaprofiili paljon myös uudisasunnoista kiinnostuneista ihmisistä suhteessa suomalaisiin yleisesti. Taulukossa 4.4 on esitetty kaikki vastaajien taustatiedot: ikä, sukupuoli, koulutus, kotitalouden koko, siviilisääty ja tulotaso.

Eniten vastaajissa oli keski-ikäisiä yli 40 %. Eläkeikäisiä oli noin kolmannes ja nuoria vain vajaa neljännes (taulukko 4.4). Ikäänsä ei kertonut kaksi vastaajaa. Yksi asuntokohde on senioritalo, joten siellä kyselyyn vastasivat pääasiassa yli 55-vuotiaat henkilöt. Muuten kohteet oli tarkoitettu kaikille ikäryhmille, joten nuorten puuttuminen otoksesta on silmiinpistävä. Väestörakenteeseen suhteutettuna keski-ikäiset ovat otoksessa lievästi yliedustettuna (43,3 % vrt. 36,6 %) ja seniorit

selvästi yliedustettuina (32,8 % vrt. 21,5 %). Nuoret sen sijaan ovat selvästi aliedustettuina (23,9 % vrt. 41,9 %). Verrokkina on käytetty 20 vuotta täyttäneitä suomalaisia, koska he ovat valmiita ostamaan asunnon ja samasta ikäryhmästä on tarjolla myös koulutustietoja. Alle kaksikymppisiä ei tavattu asunonäytöillä. Otoksen sukupuolijakauma on todella tasainen, kun vastaajista miehiä oli ainoastaan yksi enemmän kuin naisia. (SVT: Väestörakenne 2012.)

**Taulukko 4.4** Kyselyyn vastanneiden taustatiedot: ikä- ja sukupuolijakauma, koulutustaso, siviilisääty sekä kotitalouden koko ja -nettotulot.

Ikä	kpl	%
-45	16	23,9
46–65	29	43,3
66-	22	32,8
Yhteensä	67	100,0

Sukupuoli	kpl	%
Mies	35	50,7
Nainen	34	49,3
Yhteensä	69	100,0

Koulutus	kpl	%
Peruskoulu	7	10,3
Ylioppilas	1	1,5
Ammattikoulu tai -opisto	16	23,5
Ammattikorkeakoulu tai -opisto	23	33,8
Yliopisto	21	30,9
Yhteensä	68	100,0

Kotitalouden koko	kpl	%
1	7	10,1
2	52	75,4
3	4	5,8
4-5	6	8,7
Yhteensä	69	100,0

Siviilisääty	kpl	%
Naimisissa tai avoliitossa	61	88,4
Eronnut tai naimaton	4	5,8
Yhteensä	65	94,2

Kotitalouden nettotulot €/kk	kpl	%
Alle 3000	20	32,8
3000–4999	24	39,3
Yli 5000	17	27,9
Yhteensä	61	100,0

Otoksen koulutustaso on huomattavasti korkeampi kuin suomalaisten keskimäärin. Huomioidaan lisäksi, että vastaajien ikärakenne on painottunut yläpään ja suomalaisten koulutustaso laskee trendinomaisesti, mitä vanhemmasta ikäluokasta on kyse. Taulukon 4.4 mukaan vastaajista ainoastaan 10,3 % oli suorittanut pelkästään peruskoulun, kun 64,7 % oli suorittanut ylemmän tai alemman korkeakoulututkinnon. Vuonna 2011 kaikista 20 vuotta täyttäneistä suomalaisista 27 %

oli suorittanut pelkän perusasteen koulutuksen ja 30 % korkeakoulututkinnon (SVT: Väestörakenne, väestön koulutus rakenne 2012).

Suurin osa vastaajista oli kaksin asuvia hyvätuloisia asuntokuntia. Kolme neljästä asui kahden hengen kotitaloudessa ja lähes 90 % oli naimisissa tai avoliitossa. Tulonsa ilmoittaneista kotitalouksista kolmanneksella oli alle 3000 euron kuukausittaiset nettotulot ja 27,9 % tulo oli 5000 euroa tai enemmän. Suomalaisten kotitalouksien käytettävissä olevat kuukausittaiset mediaanitulot olivat vuonna 2010 yhteensä 2784 euroa (SVT: Tulonjakotilasto). Kyselyn vastaajakotitalouksien mediaanitulo ylittää tuloluokkaan 3000–4999 euroa kuukaudessa, joten otoksen tulotaso on hieman korkeampi kuin kaikkien kotitalouksien keskimäärin. Vastanneista 8 eli 11,6 % ei halunnut kertoa tulojaan.

Tämän raportin oletuksena on, että jokainen vastaaja määrittelee ”uuden” ja ”käytetyn” asunnon omien kokemuksiensa ja tietotasonsa pohjalta. Siksi nykyisen asunnon talotyyppillä ja rakentamisvuodella on suuri merkitys. Taulukossa 4.5 on kuvattu nykyisen asunnon rakentamisvuosi ja rakennustyyppi. Ne vaikuttavat vastaajien tietotasoon uusien kerrostaloasuntojen ominaisuuksista. Samat taustatiedot vaikuttavat lisäksi siihen, miten vastaajat mieltävät vanhan asunnon. Toisille se voi olla pari vuotta vanha uutta vastaava kerrostalo ja toisille 60-luvulla rakennettu rivitalo.

**Taulukko 4.5** Kyselyyn vastanneiden nykyisen asunnon rakentamisvuosi ja rakennustyyppi.

Nykyisen asunnon rakentamisvuosi	Nykyinen rakennustyyppi			Yhteensä, % kaikista asunnoista	
	Kerrostalo	Rivi- tai paritalo	Omakotitalo		
-59	kpl	1	0	1	2
	% vuosina	50,0 %	0,0 %	50,0 %	3,7 %
60–79	kpl	8	3	1	12
	% vuosina	66,7 %	25,0 %	8,3 %	22,2 %
80–94	kpl	6	8	4	18
	% vuosina	33,3 %	44,4 %	22,2 %	33,3 %
95–2004	kpl	3	4	1	8
	% vuosina	37,5 %	50,0 %	12,5 %	14,8 %
2005-	kpl	10	3	1	14
	% vuosina	71,4 %	21,4 %	7,1 %	25,9 %
Yhteensä	kpl	28	18	8	54
	%	51,9 %	33,3 %	14,8 %	100,0 %

Viisikymmentäluvulla tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa asui vain kaksi vastaajaa. 60–70-luvuilla rakennetuissa asunnoissa asui noin viidennes ja heistä suurin osa kerrostalossa. Vuosina 80–94 valmistuneissa asunnoissa asui kolmannes ja heistä yli 40 % rivi- tai paritalossa. Vuosien 1995 ja 2004 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa asui noin 15 % vastaajista. Huomionarvoista on, että neljännes asui melko uudessa vuonna 2005 tai sen jälkeen valmistuneessa asunnossa.

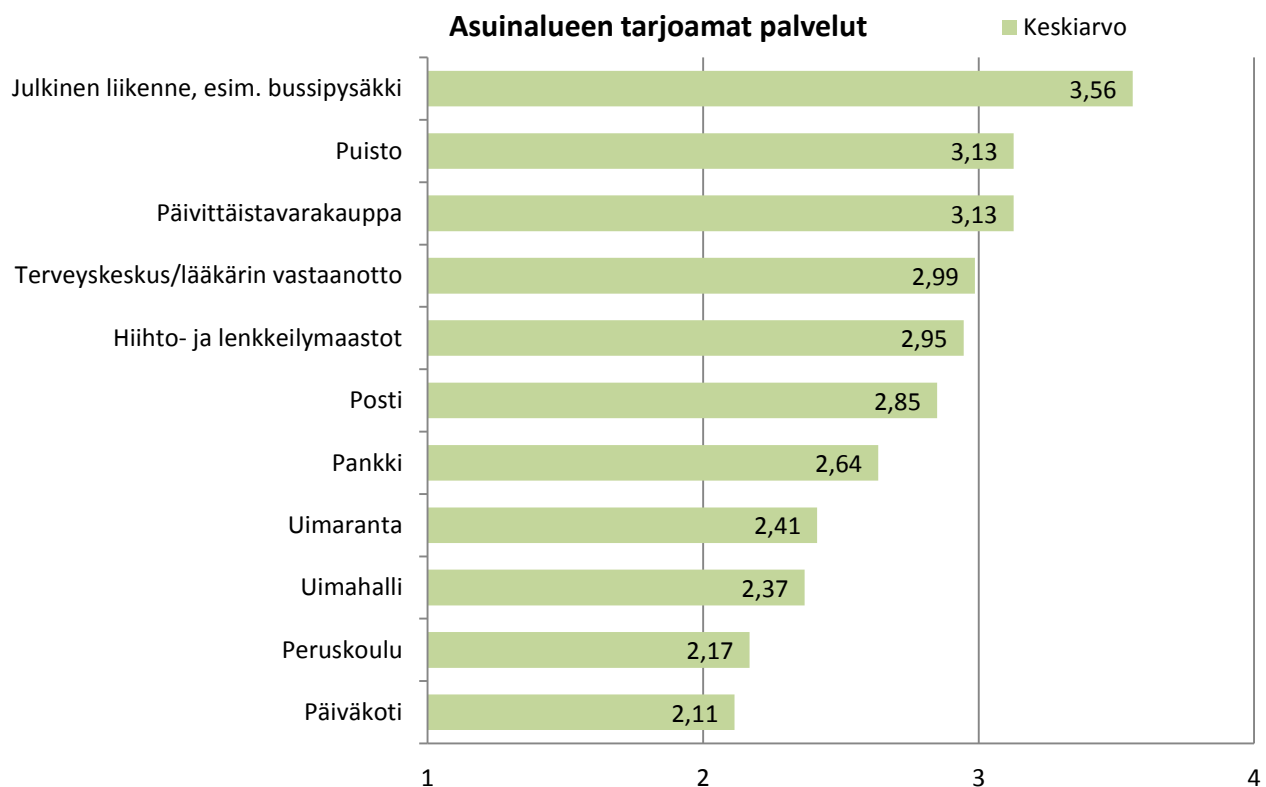
## 5 ASUNNON VALINTAAN VAIKUTTAVAT OMINAISUUDET

### 5.1 Ihanneasunnon ominaisuudet

Ihanneasuntoon liittyy paljon erilaisia odotuksia monella eri tasolla. Tässä raportissa ominaisuudet on jaettu neljään tasoon, joista ensimmäisenä käsitellään asuinalueelta odotettuja palveluita. Tämän jälkeen käydään läpi asuinalueen, asuinrakennuksen ja asunnon ominaisuudet. Kaikista muuttujista esitetään vastausten keskiarvo ja lisäksi mielenkiintoisia muuttujia käsitellään tarkemmin, jotta saadaan vastaajien ehdottomuus paremmin selville.

#### 5.1.1 Julkinen liikenne on tärkein asuinalueen palvelu

Julkinen liikenne on kaikkein tärkein asuinalueen palvelu (kuva 5.1). Puisto ja päivittäistavarakauppa ovat seuraavaksi tärkeimpiä palveluita. Terveystuotopalvelut, ulkoilumaastot ja posti ovat keskiarvovertailussa seuraavana ja niiden välillä ei ole paljoa eroa. Pankki ei puolestaan ole aivan yhtä tärkeä lähipalvelu. Uimarannalla tai uimahallilla ei ollut merkitystä vastaajille asuinalueen ominaisuuksina. Peruskoulu ja päiväkoti olivat vähiten tärkeimmät palvelut, mikä johtunee vastaajien korkeasta iästä.



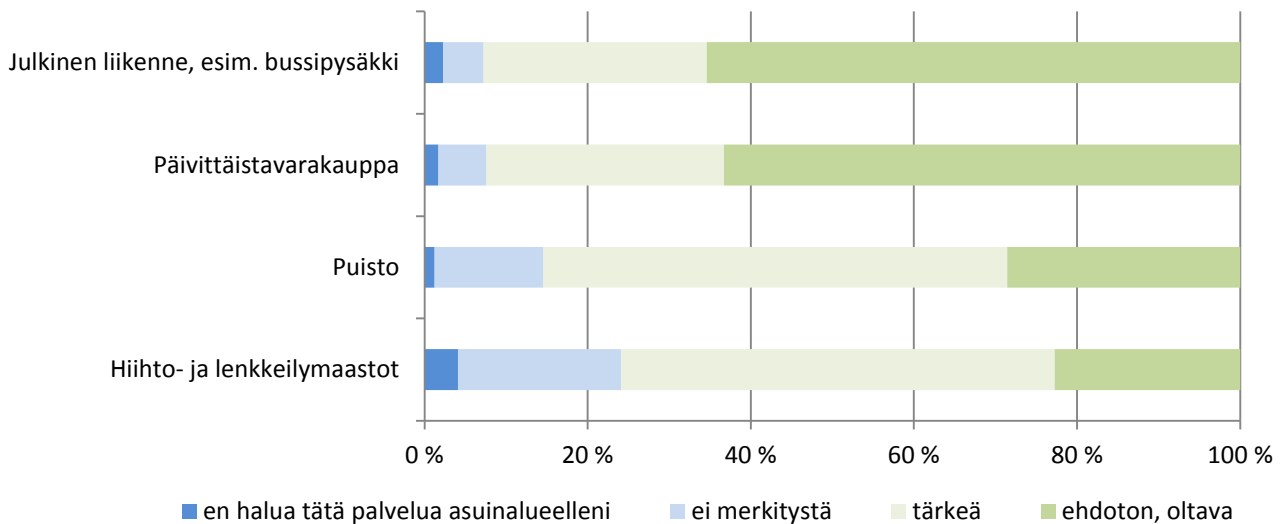
**Kuva 5.1** Asuinalueen tarjoamat palvelut. Vastausvaihtoehdot: 1 = en pidä tästä ominaisuudesta; 2 = ei merkitystä; 3 = tärkeä; 4 = ehdottoman tärkeä.



### 5.1.2 Julkinen liikenne ja päivittäistavarakauppa ovat ratkaisevan tärkeitä

Vastausten jakautuminen eri vastausvaihtoehtojen välillä on esitetty neljän mielenkiintoisen muuttujan osalta kuvassa 5.2. Palvelut jakavat jonkin verran vastaajien mielipiteitä palveluiden tärkeydestä, kun palveluiden tärkeys laskee. Tärkeimpien palveluiden kohdalla ollaan kohtuullisen yksimielisiä palveluiden tärkeydestä. Asunnon valinnan kannalta ehdottoman tärkeät ominaisuudet ovat ratkaisevia, joten ehdottomimpiin vastauksiin on kiinnitetty eniten huomiota.

**Asuinalueen tarjoamat palvelut: vastausten hajonta**



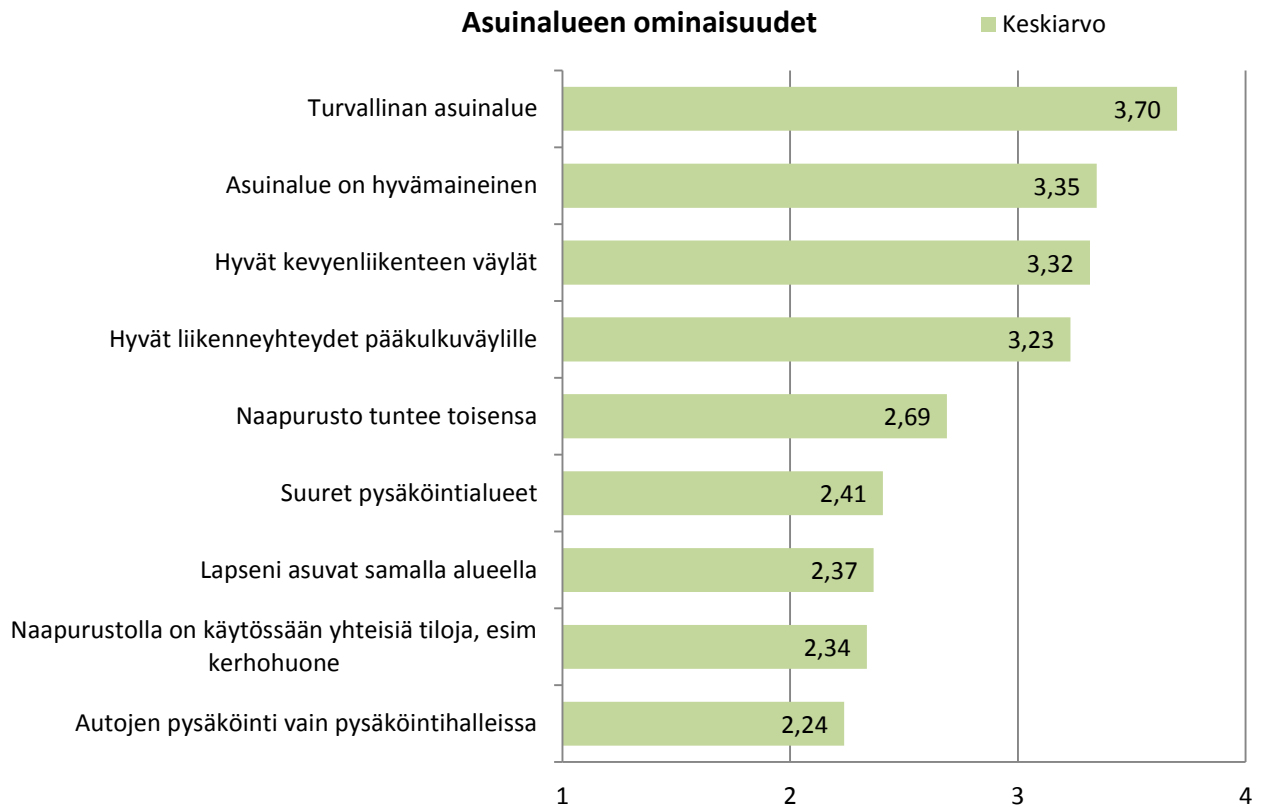
**Kuva 5.2** Asuinalueen palveluista julkinen liikenne on suurimmalle osalle ehdottoman tärkeä.

Julkinen liikenne ja päivittäistavarakauppa keräsivät noin kahdelta kolmasosalta vastauksen ”ehdoton, oltava”. Näiden palveluiden tulee tämän tuloksen perusteella olla lähellä omaa asuinpaikkaa. Myös puisto on tärkeä, mutta siihen ei suhtauduta yhtä ehdottomasti. Hiihto- ja lenkkeilymaastot ovat tärkeitä, mutta viidennekselle niillä ei ollut merkitystä. Lisäksi vain 23 % piti niitä ehdottomana, joten ulkoilu- ja maastojen läheisyys ei ole välttämätöntä.

### 5.1.3 Asuinalueelta odotetaan erityisesti turvallisuutta

Turvallisuus koetaan ylivoimaisesti kaikkein tärkeimmäksi asuinalueen ominaisuudeksi ja sen kohdalla myös vastausten hajonta on pieni (kuva 5.3). Asuinalueen maine sekä hyvät liikenneyhteydet kevyelle liikenteelle ja pääkulkuväylille ovat keskenään lähes yhtä tärkeitä asuinalueen ominaisuuksia. Kokonaisuudessaan neljä tärkeimpänä pidettyä ominaisuutta ovat arvosteluissa selvästi muita edellä.

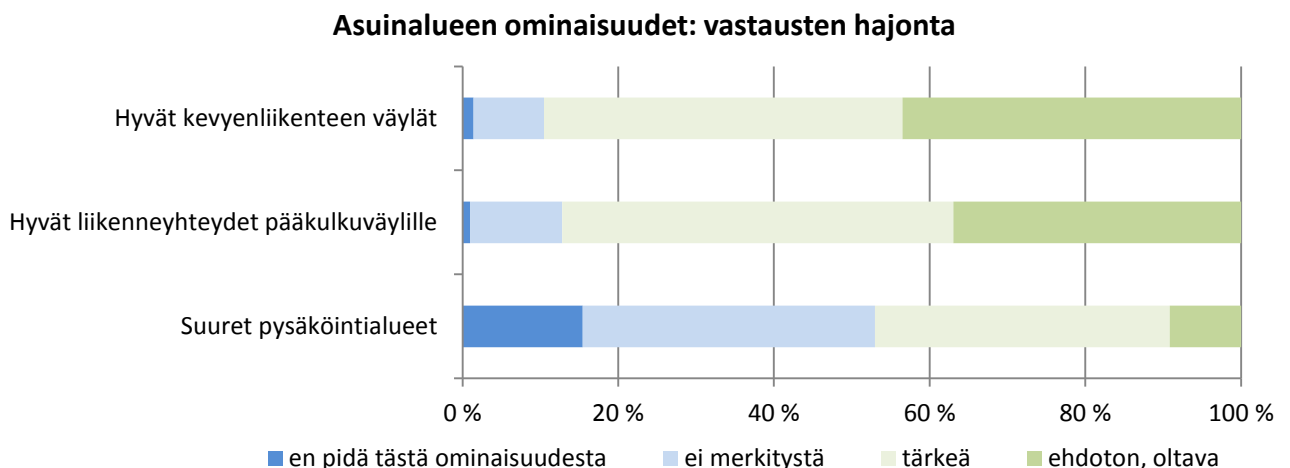
Lopuista viidestä vähemmän tärkeästä ominaisuudesta vain yhden, ”naapurusto tuntee toisensa”, keskiarvo riittää niukasti arvosanaan ”tärkeä”. Vastaajien mielestä suuret pysäköintialueet tai autojen pysäköinti vain halleissa ovat keskimäärin merkityksettömiä ominaisuuksia. Myöskään naapuruston yhteisillä tiloilla tai omien lasten asumisella lähellä ei keskimäärin ole vastaajille merkitystä.



**Kuva 5.3** Postikyselyyn vastanneiden mielipiteet oman asuinalueen ominaisuuksien tärkeydestä. Vastausvaihtoehdot: 1 = en pidä tästä ominaisuudesta; 2 = ei merkitystä; 3 = tärkeä; 4 = ehdottoman tärkeä.

#### 5.1.4 Kevyen liikenteen arvostus näkyy vastauksissa

Hyviä liikenneyhteyksiä ei vastusta juuri kukaan, kuten kuvasta 5.4 voi havaita. Liki 90 % pitää niitä vähintään tärkeinä. Kevyen liikenteen väyliä pidetään hieman tärkeämpinä kuin kulkuyhteyksiä autolla pääväylille. Suuria pysäköintialueita pitää tärkeänä tai ehdottoman tärkeänä noin 40 % vastaajista, mutta vastustajiaakin on noin 15 %. Suuret pysäköintialueet voivat kuulostaa negatiiviselta ja nykyään suositaankin autojen maanalaista paikoitusta etenkin kaupunkien keskustoissa. Liikenne ja pysäköinti jakavat joka tapauksessa paljon mielipiteitä vastaajien kesken.



**Kuva 5.4** Liikenneyhteyksiä ei juuri vastusteta, mutta autojen pysäköinti herättää negatiivisiakin mielipiteitä.

### 5.1.5 Hissi on kaikkein tärkein asuinrakennuksen ominaisuus

Hissiyhteys, yhteinen piha-alue, pyykinkuivaushuone ja pyykkitupa ovat tärkeimpiä asuinrakennuksen ominaisuuksia (kuva 5.5). 75 % vastaajista pitää hissiä tärkeänä tai ehdottomana. Pyykkitupa on 64 %:lle ja pyykinkuivaushuone 70 %:lle tärkeä tai ehdoton ihanneasunnon ominaisuus. Yhteissauna nousi melko tärkeäksi ominaisuudeksi. Muita keskiarvon perusteella tärkeiksi arvostettuja ominaisuuksia ovat tilattavat palvelut, oma pysäköintihalli ja maksuton remonttimiespalvelu.



**Kuva 5.5** Postikyselyyn vastanneiden mielipiteet asuinrakennuksen ominaisuuksien tärkeydestä. Vastausvaihtoehdot: 1 = en halua talooni/asuntooni; 2 = ei tärkeä, merkityksetön; 3 = tärkeä, mutta ei ehdoton; 4 = ehdoton, oltava talossani/asunnossani.

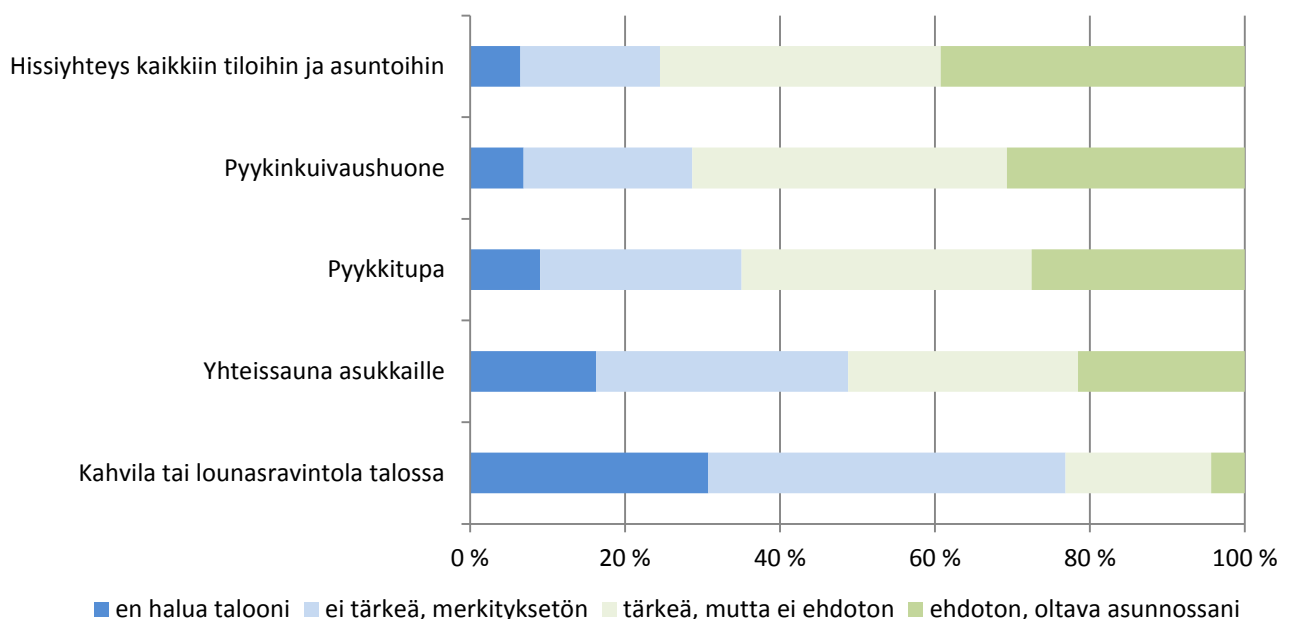
Loppuja asuinrakennuksen ominaisuuksia pidetään keskiarvon perusteella ”ei tärkeinä”. Yleisesti asuinrakennukseen liitettävät tekijät ovat vähemmän tärkeitä kuin asuinalueeseen tai itse asuntoon liitettävät ominaisuudet. Kerhotiloja, palveluhenkilöä, taloyhtiön vierashuonetta, automaattiovia, yhteistä oleskeluaulaa, autojen huoltopaikkaa, askartelutiloja, harrastekerhoja, sisäyhteyksiä kauneuden hoitopalveluihin ja terveydenhoitopalveluihin, käsityötilaa sekä talossa sijaitsevaa kahvilaa tai lounasravintolaa ei pidetä tärkeänä. Silti yhdenkään ominaisuuden keskiarvo ei ole niin huono, että se olisi saanut täyden kiellon vastaajilta. Merkityksettömänä pidettyjä ominaisuuksia oli kuitenkin suurin osa kysytyistä ominaisuuksista keskiarvon ollessa hiukan yli kahden.

### 5.1.6 Moni ei halua kahvilaa asuintaloonsa

Asuintalon tilojen tarjoamia palveluita koskeviin kysymyksiin vastattiin suurella hajonnalla. Kuvassa 5.6 on esitetty viiden mielenkiintoisen ominaisuuden vastausvaihtoehtojen saamat prosenttiosuudet. Vaikka hissi on tärkein asuinrakennuksen ominaisuus, sitä ei halua tai sitä pitää merkityksettömänä liki neljännnes vastaajista. Vastaukset kuitenkin puoltavat nykyisten määräysten mukaista käytäntöä rakentaa hissi kaikkiin yli kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin. Hyvin varustetuissa senioritaloissa monesti sijaitseva kahvila tai lounasravintola ei ole suosittu oman asuintalon ominaisuus, sillä sitä vastusti voimakkaasti lähes kolmannes vastaajista. Liki puolelle se oli merkityksetön.

Yhteissaunan haluaa ehdottomasti hieman yli viidennes vastaajista, mutta sitä vastustaa voimakkaasti lähes yhtä moni. Yli puolet pitää yhteissaunaa joko tärkeänä tai ehdottomana. Pyykkitupaa pitää ehdottoman tärkeänä lähes 30 % vastaajista. Tärkeänä tai ehdottomana sen kokee lähes kaksi kolmesta. Erikseen kysytty pyykinkuivaushuone on hieman tärkeämpi kuin pyykkitupa. Ilmeisesti paljon tilaa vaativien pyykkien kuivaamiselle on tarvetta myös niille, jotka pesevät pyykkinsä asunnossaan.

#### Asuinrakennuksen ominaisuudet: vastausten jakautuminen



**Kuva 5.6** Yhteissauna, kahvila ja lounasravintola jakavat eniten mielipiteitä.

### 5.1.7 Oma parveke on tärkein asunnon ominaisuus

Oma parveke ja laatoitettu kylpyhuone nousevat keskiarvon perusteella selkeästi tärkeimmiksi asunnon ominaisuuksiksi (kuva 5.7). Erillinen wc-tila, vaatehuone, erillinen kylpyhuone, oma sauna, erillinen makuuhuone vieraille ja kodinhoitohuone ovat tärkeitä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat asunnon pohjapiirustuksen suunnitteluun. Muita yleisesti tärkeäksi koettuja ominaisuuksia ovat luontonäkymä, oma piha-alue sekä yksitasoinen asunto.



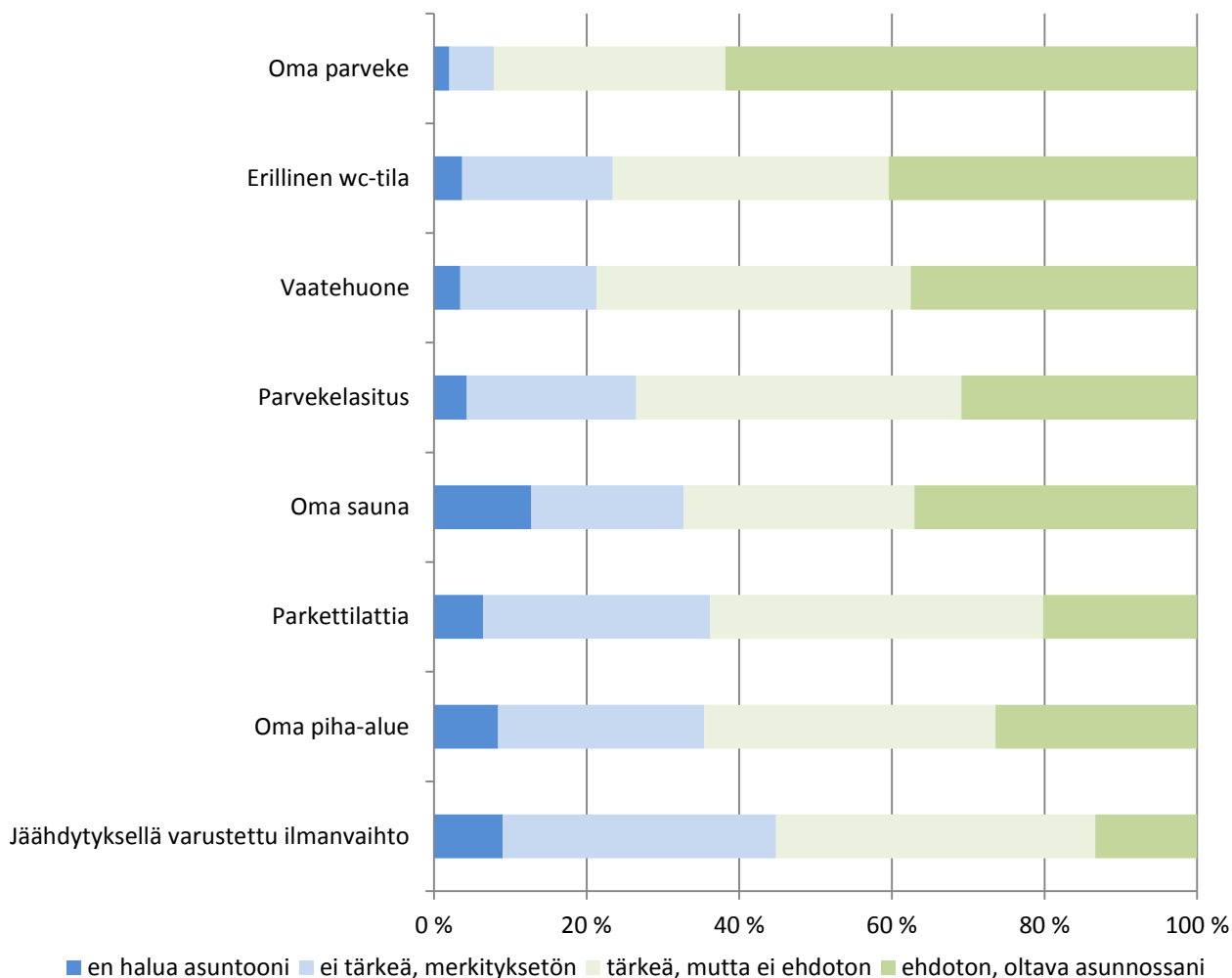
**Kuva 5.7** Postikyselyyn vastanneiden mielipiteiden keskiarvo asunnon ominaisuuksien tärkeydestä. Vastausvaihtoehdot: 1 = en halua talooni/asuntooni; 2 = ei tärkeä, merkityksetön; 3 = tärkeä, mutta ei ehdoton; 4 = ehdoton, oltava talossani/asunnossani.

Parvekelasitus, parkettilattia, turvaliesi, tukikahvat ja korkeampi wc-istuin ovat asunnon varustetason ja pintamateriaalien ominaisuuksia, joihin voidaan vaikuttaa asunnon elinkaaren aikana useita kertoja. Parvekelasitusta ja parkettilattiaa pidetään tärkeinä ominaisuuksina, kun taas muut varustelun tuomat ominaisuudet ovat keskiarvon perusteella ”ei tärkeitä”.

### 5.1.8 Sauna, vaatehuone ja erillinen wc ovat yhtä tärkeitä

Sauna nousi vastauksista esille selvimpänä mielipiteiden jakajana. Kuvan 5.8 mukaisesti sitä piti ehdottoman tärkeänä lähes 40 % vastaajista, mutta 13 % vastusti sitä yhtä voimakkaasti. Vastausten hajonta tarjoaa mahdollisuuden tulevaisuudessa erilaistuvalla asuntotuotannolle. Omaa saunaa, vaatehuonetta ja erillistä wc:tä arvostettiin asunnon ominaisuuksina lähes yhtä paljon. Ne vievät lisäksi kaikki suurin piirtein saman verran pinta-alaa asunnosta. Jos vertaillaan näiden kolmen ominaisuuden ehdottomien vastausten osuuksia, voiton vie yllättäen erillinen wc. Vaatehuonekin on vielä niukasti oman saunan edellä. Sauna sai näistä kaikkein eniten kielteisiä vastauksia. Kaksi kolmasosaa pitää omaa saunaa vähintään tärkeänä, noin kolme neljäsosaa erillistä wc:tä ja liki 80 % vaatehuonetta.

**Asunnon ominaisuudet: vastausten jakautuminen**



**Kuva 5.8** Oma parveke on suurimmalle osalle vastaajista ihanneasunnon ehdoton varuste, oma sauna jakaa mielipiteitä.

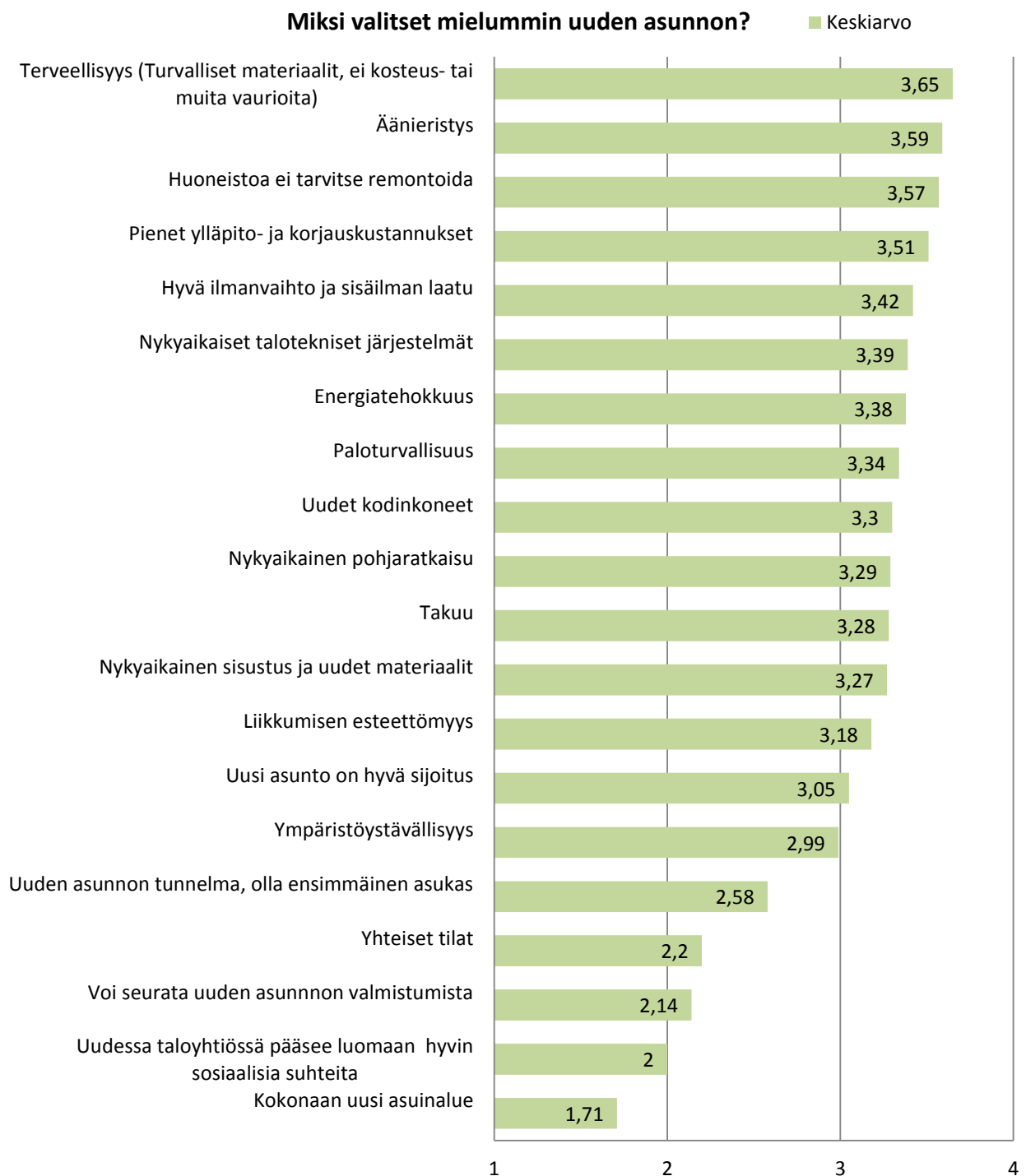
Oma parveke ja parvekelasitus ovat monelle ehdottoman tärkeitä ihanneasunnon ominaisuuksia. Omaa parveketta piti ehdottoman tärkeänä peräti yli 60 % vastaajista. Joko tärkeänä tai ehdottoman tärkeänä ominaisuutena sen koki yli 90 %. Parvekelasitukseen ei suhtauduttu yhtä ehdottomasti, mutta sitäkin piti yli 70 % vähintään tärkeänä. Kielteisiä vastauksia ei ollut juuri lainkaan kummankaan kohdalla. Nykyrakentamisessa parveke on yleensä suuri ja lasitettu, joten tuotanto vastaa jo nyt hyvin kysyntää.

Parkettilattia on kahdelle kolmesta tärkeä tai ehdoton. Vaikka ominaisuus on haluttu, sen merkitystä asuntojen suunnitteluun vähentää lattian helppo muunneltavuus rakennusaikana tai myöhemmin asukkaan omana remonttina. Jäähdytys puolestaan jakaa vastaajien mielipiteitä tasaisesti, mutta kuitenkin suurin osa pitää sitä tärkeänä tai ehdottomana. Vain harva ei halua parkettilattiaa, mutta jäähdytykseen on useammalla kielteinen kanta, sillä lähes 10 % ei halua sitä asuntoonsa. Suomen olosuhteissa ei välttämättä tarvita jäähdytystä kuin parina kuukautena vuodessa, joten sitä voidaan pitää kalliina investointina hyötyyn verrattuna.

Luontonäkymä ikkunasta on monelle merkittävä ominaisuus, sillä peräti 84 % pitää sitä vähintään tärkeänä. Ehdottomiakin on yli kolmannes, joten suomalaiset ovat selvästi luonnonläheistä kansaa. Kaupunkialueella luontonäkymän saaminen asuntoon riippuu paljon asunnon sijoittumisesta rakennuksessa ja rakentamista ohjaavasta kaavasta.

## 5.2 Uudisasunnon valintaperusteet

Mikä saa suomalaisen ostamaan uuden asunnon, vaikka niiden hinnat ovat usein huomattavasti vanhoja korkeammalla? Tätä selvitettiin uusien asuntojen näyttötilaisuuksista kerätyn kyselyn avulla, joka keskittyy uudisasuntojen tekniseen laatuun. Vastaajia pyydettiin arvottamaan 20 erilaista uuteen asuntoon liitettävää ominaisuutta tai väittämää. ”Miksi valitset mieluummin uuden asunnon?” -kysymykseen saadut vastaukset on esitetty kuvassa 5.9. Yleisesti uuden asunnon ominaisuuksia arvostetaan paljon, sillä kaikkien muuttujien keskiarvo on 3,04 eli ”suuri merkitys”.



**Kuva 5.9** Miksi valitset mieluummin uuden asunnon kuin käytetyn? Vastausvaihtoehdot: 1 = Ei merkitystä; 2 = Pieni merkitys; 3 = Suuri merkitys; 4 = Erittäin suuri merkitys.



Terveellisyys oli kaikkein merkittävin uudisasunnon valintaperuste (kuva 5.9). Sillä tarkoitetaan kosteus- ja homevauriota sekä turvallisia materiaaleja. Ne liittyvät terveellisuuden lisäksi voimakkaasti myös asunnon ostamisen turvallisuuteen ja jälleenmyyntiarvoon.

Äänieristys nousi toiseksi tärkeimmäksi uuden asunnon valintaperusteeksi. Sitä voidaan pitää melko yllättävänä, sillä julkinen keskustelu ei ole merkittävästi korostanut äänieristyksen parantumista. Vaikka äänieristys on parantunut ääneneristysmääräysten mukana, tämän tuloksen perusteella sen kehittäminen kannattaisi omaehtoisestikin.

Kolmas ja neljäs sija menevät ominaisuuksille ”huoneistoa ei tarvitse remontoida” ja ”pienet ylläpito- ja korjauskustannukset”. Huoneistoremontti oli yllättävän korkealla sijoituksella, sillä voihan vanhaankin asuntoon teettää omanlaisen remontin. Ehkäpä uuden asunnon ostamisen prosessin helppous on tässä merkittävä tekijä. Vanhassa asunnossa remontin tekeminen voidaan kokea haastavaksi.

Muita merkittäviä valintakriteereitä ovat hyvä ilmanvaihto ja sisäilman laatu sekä nykyaikaiset talotekniset järjestelmät. Molemmat liittyvät moderniin talotekniikkaan, joka parantaa asumismukavuutta. Etenkin huoneistokohtaisesti toteutettu ilmanvaihto on merkittävä parannus aiempien vuosikymmenten tehottomampiin tai epävarmasti toimiviin ratkaisuihin.

Energiatehokkuus ja paloturvallisuus mahtuvat myös kahdeksan tärkeimmän ominaisuuden joukkoon. Energiatehokkuus näkyy alentavasti asumiskuluissa, mutta vastaavasti nostavasti rakentamiskustannuksissa. Se lisää myös rakenteiden kosteustekniseen toimintaan liittyviä riskejä, joiden merkitystä ei tässä kyselyssä tiedusteltu. Paloturvallisuuden parantumista ei välttämättä edes mielletä tapahtuneen, vaikka se näkyy esimerkiksi rappukäytävissä ilmanvaihdon hätäpysäytyksineen ja savunpoistoluukkuineen.

Uudet kodinkoneet, nykyaikainen pohjaratkaisu ja nykyaikainen sisustus sekä uudet materiaalit liittyvät kaikki uuden asunnon sisustukseen. Ne olivat kyselyn muuttujien keskinäisessä tärkeyden vertailussa keskitasoa. Niillä on suuri vaikutus asumismukavuuteen, huoneiston näyttävyyteen ja remonttitarpeisiin.

Esteettömyys ja takuu ovat keskitasoa heikommin sijoittuneita ominaisuuksia, mutta molemmilla oli silti suuri merkitys. Mielenkiintoista on silti huomata, että esimerkiksi uudet kodinkoneet ovat näitä molempia merkittävämmässä roolissa uudisasunnon vetovoiman luojina.

Tuloksista voidaan poimia vielä ympäristöystävällisyys ja uuteen asuntoon sijoittamisen kannattavuus, jotka molemmat yltyvät keskiarvolla merkittäviksi uudisasunnon valintaperusteiksi. Yhteisillä tiloilla kuten kerhohuoneella, pesutuvalla ja porraskäytävällä on pieni merkitys asunnon valinnassa.

Jos kyselyn tuloksia verrataan rakennusten ominaisuuksien kehityksen suuntaan 2000-luvulla, pystytään niiden kannattavuutta asunnon ostajien preferenssien kannalta arvioimaan. Rakentamismääräysten vaatimusten kiristyksellä on kuitenkin paljon vaikutusta myös rakentamisen hintaan ja sitä kautta koko uudisasuntotuotannon jälleenmyyntihintaan.

Erityisen kannattava näyttäisi olevan äänieristyksen kiristäminen, jota pidetään todella merkittävänä uudisasunnon valinnan kannalta. Ylläpitokustannusten alentaminen energiatehokkuutta parantamalla näyttäisi myös olevan kannattavaa, vaikka energiatehokkuutta ei itsessään arvostettu aivan yhtä paljoa. Myös hyvä ilmanvaihto on ollut järkevä parannus, joka on parantunut epäsuorasti lämmön talteenoton vaatimuksen kautta. Esteettömyys on puolestaan vähemmän tärkeä asunnon valitsijoiden kannalta, mutta toisaalta sen merkitys tulee kasvamaan tulevaisuudessa väestön ikääntymisen vuoksi.

## **6 ERI ASIAKASRYHMIEN KIINNOSTUS ASUNNON ERI OMINAISUUKSIIN**

Yksi tämän raportin tärkeimmistä tuloksista on eri asiakasryhmien suhtautuminen ihanne- ja uudisasunnon ominaisuuksiin. Muuttujina ovat eri asuntojen ominaisuudet ja vastaajien taustatiedot. Asuntosuunnittelun tulisi olla aikaa kestävä, koska asunnot säilyvät satojakin vuosia (Juntto 2007). Pitää kuitenkin muistaa, että erilaistuvien asuntokuntien asumistarpeet tyydyttävää asuntotuotantoa kaivattaisiin lisää. Nykyisin asuntotuotanto on melko yksipuolista, joten uusien asuntojen suunnittelu voitaisiin tehdä käyttäjäystävällisemmin yksilölliset tarpeet huomioiden (Juntto 2010).

Tulosten avulla pystytään suunnittelemaan erilaistuvaa asuntotuotantoa eri asiakasryhmät huomioiden. Jako voidaan tehdä asuinpaikan, iän, sukupuolen tai vaikkapa nykyisen asunnon perusteella. Tuloksia voidaan hyödyntää uusien asuntojen markkinoinnissa, jos halutaan kohdentaa sitä tiettyyn segmenttiin. Asuntomyyjä voi esitellä kullekin asiakkaalle tärkeitä uusien asuntojen ominaisuuksia.

### **6.1 Kaikki suomalaiset eivät halua asua samalla tavalla**

#### **6.1.1 Ikäluokkien välillä on selkeitä eroja**

Vastaajan ikä vaikuttaa voimakkaasti asumistoiveisiin. Vaikka postikyselyaineistosta puuttuvat nuoret vastaajat kokonaan, kuvaa se silti hyvin tyypillisen kerrostalo-ostajan preferenssejä. Seuraavassa esitetään ominaisuuksia, jotka on jaettu vastaajien ikäluokkien mukaan. Ikäluokat ovat alle 50-vuotiaat, 50–59-vuotiaat, 60–69-vuotiaat ja yli 70-vuotiaat.

Oma parveke on suomalaisille erittäin tärkeä ominaisuus, mutta mitä vanhemmasta ikäluokasta on kyse, sitä enemmän sen merkitys korostuu (Taulukko 6.1). Oma sauna on ehdoton 37 %:lle kaikista vastaajista ja ikäluokista ehdottomin 50–59-vuotiaille. Saunaa pidetään tärkeänä, mutta samalla se jakaa vastaajien mielipiteitä. Asuintalon yhteissaunan kohdalla on nähtävissä samainen jako kuin oman saunan kohdalla, kun alle 50-vuotiaat eivät pidä yhteissaunaakaan ehdottomana. Nähtäväksi jää, muuttuvatko heidän asenteensa saunaa kohtaan vanhenemisen myötä vai tuleeko saunasta heidän ikääntyessään vähemmän ehdoton ominaisuus?

**Taulukko 6.1** Asunnon ominaisuuksista saunan ja parvekkeen ehdottomuus eri ikäluokkien välillä.

Ominaisuus	Tärkeys	alle 50- vuotias	50-59- vuotias	60-69- vuotias	70 tai vanhempi	Kaikki vastaajat
Oma sauna	ehdoton	34,3%	43,0%	35,8%	33,8%	37,3%
Oma parveke	ehdoton	47,3%	64,3%	67,3%	66,4%	61,9%
Yhteissauna asukkaille	ehdoton	14,6%	22,1%	23,3%	26,5%	21,5%

Asuinrakennuksen tärkeimmiksi ominaisuuksiksi nousevat hissiyhteys ja pyykinkäsittelytilat. Taulukosta 6.2 nähdään kuinka vastaajien ehdottomuus jakaantuu ikäluokkien välillä. Hissiyhteyden osalta vastaajan ollessa vanhempi hissien ehdottomuus korostuu voimakkaasti. Tämä on helposti ymmärrettävissä, sillä ikääntyvien liikuntakyky usein heikkenee tai he osaavat seuraavan asunnon kohdalla varautua sen heikentymiseen. Pyykkituvan ja pyykinkuivaushuoneen osalta ikäluokat ovat mielipiteiltään tasaisempia, mutta ikäluokat 50–59 ja 60–69-vuotiaat pitävät näitä hiukan ehdottomampina kuin muut.

**Taulukko 6.2** Asuinrakennuksen ominaisuuksista hissien ja pyykinkäsittelyn ehdottomuus eri ikäluokkien välillä.

Ominaisuus	Tärkeys	alle 50- vuotias	50-59- vuotias	60-69- vuotias	70 tai vanhempi	Kaikki vastaajat
Hissiyhteys kaikkiin tiloihin ja asuntoihin	ehdoton	19,7%	36,6%	46,6%	59,7%	39,4%
Pyykkitupa	ehdoton	22,1%	29,0%	30,5%	26,5%	27,7%
Pyykinkuivaushuone	ehdoton	25,8%	32,7%	33,9%	27,4%	31,0%

Asuinalueen hyvä maine on ehdottoman tärkeä 45,9 %:lle. Mitä vanhemmasta ikäluokasta on kyse, sitä enemmän hyvämaineinen asuinalue korostuu ehdottomissa vastauksissa. Ikäluokkien välinen ero kasvaa 20 prosenttiyksikköön, kun verrataan alle 50-vuotiaita 70-vuotiaisiin tai vanhempiin. Tämän päivän 70-vuotiaat ovat siten selvästi kriittisempiä kuin tämän päivän 50-vuotiaat asuinalueen maineen suhteen. Toisaalta on tärkeää huomioida, että hyvämaineinen asuinalue on voimakkaasti subjektiivinen kokemus.

Auton pysäköintimahdollisuudet ovat tärkeä ihanneasunnon ominaisuus. Vastaajien kantaa pysäköinnin järjestämiseen kysyttiin kolmella eri tavalla taulukossa 6.3. Alueen tasolla autojen pysäköinti vain pysäköintihalleissa on selvästi ehdottominta (13 %) iäkkäimmille vastaajille. Nuoremmat suhtautuvat autojen pysäköintiin vapaammin ja heidän mielestään autojen näkyminen parkkialueilla on suotavampaa. Vanhemmat ovat siten tarkempia naapurustostaan. Oma pysäköintihalli on samalla tavalla ehdottomampi vanhemmille vastaajille, mutta se on myös nuorille tärkeä. Suhtautuminen suuriin pysäköintialueisiin ei tee suurta eroa ikäluokkien välillä. Vanhemmille vastaajille ne ovat hieman tärkeämpiä, mutta ehdottomissa vastauksissa ei ole eroa.

**Taulukko 6.3** Asuinalueen ominaisuuksista asuinalueen hyvä maine sekä autojen pysäköintimahdollisuuksien tärkeys eri ikäluokkien välillä.

Ominaisuus	Tärkeys	alle 50-vuotias	50-59-vuotias	60-69-vuotias	70 tai vanhempi	Kaikki vastaajat
Asuinalue on hyvämaineinen	ehdoton	36,4 %	45,8 %	47,9 %	56,9 %	45,9 %
Autojen pysäköinti vain pysäköintihalleissa	tärkeä	18,3 %	23,4 %	31,3 %	23,7 %	25,2 %
	ehdoton	5,4 %	7,2 %	6,6 %	13,3 %	7,3 %
Suuret pysäköintialueet	tärkeä	33,9 %	35,0 %	41,6 %	41,6 %	38,0 %
	ehdoton	11,2 %	8,1 %	8,3 %	10,2 %	9,1 %
Oma pysäköintihalli	tärkeä	39,2 %	38,1 %	42,6 %	27,6 %	38,7 %
	ehdoton	11,7 %	13,8 %	17,5 %	20,9 %	15,6 %

### 6.1.2 Naisille asumisen ominaisuudet ovat tärkeämpiä

Naisille lähes kaikki ominaisuudet ovat tärkeämpiä kuin miehille. Taulukossa 6.4 on esitettyä ominaisuuksia, joissa tulee hyvin esiin naisten ja miesten väliset erot ominaisuuksien tärkeydessä. Parveke kuvastaa yleistä vastausten trendiä, jossa ominaisuudet ovat naisille ehdottomampia kuin miehille. Poikkeuksena miehet pitävät omaa saunaa tärkeämpänä kuin naiset, sillä lähes puolet miehistä pitää omaa saunaa ehdottomana ominaisuutena. Yhteissaunan kohdalla mielipiteet jakautuvat tasaisemmin. Naiset kuitenkin toivovat useammin yhteissaunaa kuin miehet, sillä se on sekä hieman ehdottomampi että tärkeämpi naisille.

**Taulukko 6.4** Sukupuolten välisiä eroja asumistoiveissa.

Oma parveke		en halua asuntooni	ei tärkeä, merkityksetön	tärkeä, mutta ei ehdoton	ehdoton, oltava asunnossani
Sukupuoli	mies	1,8 %	9,1 %	35,0 %	54,1 %
	nainen	2,2 %	3,5 %	27,2 %	67,1 %
<b>Oma sauna</b>					
Sukupuoli	mies	8,6 %	16,3 %	28,5 %	46,6 %
	nainen	15,4 %	22,2 %	31,4 %	31,0 %
<b>Yhteissauna asukkaille</b>					
Sukupuoli	mies	16,3 %	35,8 %	27,5 %	20,4 %
	nainen	16,4 %	30,6 %	30,7 %	22,3 %
<b>Pyykkitupa</b>					
Sukupuoli	mies	10,0 %	31,1 %	38,1 %	20,8 %
	nainen	8,5 %	22,9 %	36,8 %	31,8 %
<b>Turvallinen asuinalue</b>					
Sukupuoli	mies	2,3 %	2,7 %	28,4 %	66,6 %
	nainen	1,3 %	1,3 %	16,6 %	80,8 %

Asuinrakennuksen ominaisuuksista muun muassa pyykinkäsittelytilat ovat naisille tärkeämpiä kuin miehille. Asuinalueen turvallisuus on huomattavasti tärkeämpi naisille kuin miehille, kun naisista yli 80 % pitää turvallisuutta ehdottoman tärkeänä. Miehistä vastaava luku on 66 %. Naiset siis arvostavat turvallisuutta paljon enemmän. Täytyy kuitenkin huomata, että turvallisuutta pitää tärkeänä tai ehdottoman tärkeänä miehistä 95 % ja naisista 97 % vastaajista. Tämä osoittaaakin, että turvallisuuden puuttuminen on merkittävä poissulkeva tekijä asunnon valintaa tehtäessä sekä miehillä että naisilla.

Kokonaisuutena naiset arvostavat ominaisuuksia miehiä enemmän ja ainoan merkittävän poikkeuksen tekee oma sauna. Tuloksen perusteella naiset suhtautuvat vaativammin asumiseensa kuin miehet.

### 6.1.3 Asuinalueen ominaisuudet jakavat mielipiteitä kaupunkien välillä

Asuinalueen ominaisuuksia on koottuna taulukkoon 6.5 ominaisuuksien ehdottomuuksien mukaan. Ominaisuudet on poimittu aineistosta, jos kaupunkien välillä on havaittu merkittäviä eroja. Suurin osa oululaisista pitää asuinalueen hyvää mainetta ehdottoman tärkeänä ja samalla ehdottomuus on suhteellisesti suurin osuus kaupunkien välillä, kun taas Helsingissä ehdottomia on vain 42,9 %. Asuinalueen turvallisuus on ehdottoman tärkeä jokaisessa kaupungissa, kun vastaajien osuudet ovat 73–80 % välillä.

Väestön liikkuminen ja kulkuyhteydet korostuvat Helsingissä. Hyvät liikenneyhteydet ovat Helsingissä kaikkein tärkeimmät, kun vertaillaan alueita keskenään. Muualla ehdottomuus on saanut samansuuruisia osuuksia. Julkisen liikenteen ehdottomuus on Helsingissä muuta Suomea selkeästi suurempi. Sijainnin merkitys näin ollen korostuu myös Helsingissä, joka havaitaan myös vastaajien ehdottomuudessa, kun kysytään asunnon sijainnista työpaikan lähellä.

**Taulukko 6.5** Asuinalueen ominaisuuksien ehdottomuus eri kaupunkien välillä.

Ominaisuus	Tärkeys	Asuinalue				Yhteensä
		Helsinki	Tampere	Jyväskylä	Oulu	
Asuinalue on hyvämaineinen	ehdottoman tärkeä	42,9 %	50,4 %	47,3 %	52,7 %	46,2 %
Turvallinen asuinalue	ehdottoman tärkeä	73,0 %	78,3 %	79,5 %	78,6 %	75,6 %
Hyvät liikenneyhteydet pääkulkuväylille	ehdottoman tärkeä	42,8 %	31,1 %	27,4 %	33,9 %	37,2 %
Julkinen liikenne, esim. bussipysäkki	ehdoton, oltava	74,0 %	66,0 %	50,0 %	44,6 %	66,0 %
Oma pysäköintihalli	ehdoton, oltava talossani	14,7 %	19,4 %	9,9 %	17,1 %	15,4 %
Suuret pysäköintialueet	ehdottoman tärkeä	6,7 %	13,3 %	17,1 %	2,7 %	9,1 %
Sijainti työpaikan lähellä	ehdoton, oltava asunnossani	10,8 %	3,7 %	7,6 %	3,7 %	8,1 %
Päivittäis-tavarakauppa	ehdoton, oltava	71,1 %	58,6 %	54,1 %	50,0 %	63,8 %
Kerhotila asukkaille	ehdoton, oltava talossani	6,0 %	10,3 %	13,8 %	5,4 %	8,0 %

Pysäköintialueet ja hallit jakavat vastaajien mielipiteitä enemmän ja näitä ei pidetä kovinkaan ehdottomina. Ainoa poikkeus alueiden välillä on Jyväskylässä, jossa suuria pysäköintialueita pidetään tärkeämpiä kuin omaa pysäköintihallia. Muualla oma pysäköinti halli on huomattavasti ehdottomampi kuin suuret pysäköintialueet.

Asuinalueen palveluista päivittäistavarakauppa nousi esiin yhtenä tärkeänä palveluna, joka on myös Helsingissä selkeästi muuhun Suomeen verrattuna ehdottomampi palvelu. Monien muiden palveluiden tapaan päivittäistavarakauppa pidettiin harvimminkin ehdottomana.

#### 6.1.4 Asunnon ominaisuudet eri kaupungeissa

Asunnon ominaisuuksista on poimittu sellaisia ominaisuuksia, joissa tulee merkittäviä eroja kaupunkien välillä. Ominaisuudet ovat myös sellaisia, joihin ei voida juurikaan vaikuttaa enää rakentamisen jälkeen ilman suurta remonttia. Oman piha-alueen suosio kasvaa mitä pohjoisemmaksi mennään, mikä selviää hyvin taulukosta 6.6. Kun Jyväskylässä ja Oulussa noin 40 % pitää omaa pihaa ehdottomana, Helsingissä vastaava luku on vain 20 %.

**Taulukko 6.6** Asunnon ominaisuuksien ehdottomuus eri kaupunkien välillä.

Ominaisuus	Tärkeys	Asuinalue				Yhteensä
		Helsinki	Tampere	Jyväskylä	Oulu	
Oma piha-alue	ehdoton, oltava asunnossani	19,3 %	29,2 %	40,8 %	36,0 %	26,1 %
Kodinhoitohuone	ehdoton, oltava asunnossani	10,5 %	18,4 %	22,6 %	23,4 %	15,2 %
Vaatehuone	ehdoton, oltava asunnossani	29,8 %	53,3 %	40,5 %	40,2 %	37,5 %
Erillinen kylpyhuone	ehdoton, oltava asunnossani	33,8 %	34,8 %	31,0 %	40,4 %	34,3 %
Erillinen wc-tila	ehdoton, oltava asunnossani	37,6 %	45,3 %	40,8 %	43,8 %	40,4 %
Makuuhuone vieraille	ehdoton, oltava asunnossani	13,7 %	16,0 %	16,4 %	22,5 %	15,5 %
Jäähdytys	ehdoton, oltava asunnossani	12,4 %	16,5 %	11,5 %	11,7 %	13,1 %
Parkettilattia	ehdoton, oltava asunnossani	22,9 %	17,8 %	12,9 %	20,7 %	20,2 %

Parkettilattia aiheuttaa kaupunkien välille huomattavia eroja. Helsingissä pidetään parkettilattiaa ehdottomampana kuin muualla. Oulu on hyvin lähellä Helsinkiä parkettilattian ehdottomuudessa ja tärkeydessä. Tampereella parkettilattia on myös tärkeä, mutta ei niin ehdoton kuin Helsingissä tai Oulussa. Jyväskylässä tätä pidetään selkeästi merkityksettömämpänä kuin muualla.

Asunnon pohjaratkaisuihin vaikuttavista eri huoneista ollaan eri paikkakunnilla hyvin erilaisia näkemyksiä. Pääsääntönä on kuitenkin, että pohjoisempana arvostetaan enemmän väljempiä tiloja ja useampia huoneita. Vaatehuone ja erillinen WC ovat Tampereella ehdottomimpia

ominaisuuksia. Oulu ja Jyväskylä seuraavat toisiaan vastauksissa. Ainoa ero näiden välillä on erillisen kylpyhuoneen kohdalla, joka on Oulussa ehdottomampi. Helsingissä näistä ominaisuuksista ei mikään noussut samalle tasolle muiden paikkakuntien kanssa. Ainoastaan erillinen kylpyhuone on lähellä muita paikkakuntia.

### 6.1.5 Helsingissä ei välttämättä haluta saunaa

Kuten jo todettu, sauna aiheutti paljon hajontaa vastauksiin. Suurimpana selittävänä tekijänä ovat kaupunkien väliset erot (taulukko 6.7). Omaa saunaa pidetään Jyväskylässä ja Oulussa ehdottomana (56–59 % vastaajista). Tampereella ehdottomana saunaa pitävät 44 % vastaajista. Helsingissä ehdottomana pitää vain 25 % ja ei halua asuntoonsa 18 % vastaajista. Muissa kaupungeissa saunaa ei halua 6-8 % vastaajista.

**Taulukko 6.7** Etelässä oma sauna ei ole enää suurimmalle osalle ehdoton varuste.

Oma sauna	Asuinalue				Yhteensä
	Helsinki	Tampere	Jyväskylä	Oulu	
en halua asuntooni	18,0 %	6,1 %	6,8 %	8,0 %	12,8 %
ei tärkeä, merkityksetön	24,6 %	19,7 %	8,1 %	13,4 %	20,1 %
tärkeä, mutta ei ehdoton	32,6 %	30,3 %	26,4 %	22,3 %	30,2 %
ehdoton, oltava asunnossani	24,8 %	43,9 %	58,8 %	56,3 %	36,9 %

Yhteissaunan kohdalla kaupunkien väliset erot ovat huomattavasti pienempiä kuin oman saunan kohdalla (taulukko 6.8). Ehdottomien osuus on kuitenkin kääntynyt toisin päin, sillä Oulussa ja Jyväskylässä ehdottomana yhteissaunaa pitää vain 16–19 % vastaajista, kun Tampereella ja Helsingissä ehdottomia on noin 23 %. Samansuuntaisesti yhteissaunaa ei Oulussa halua neljäsosa vastaajista ja Helsingissä vain 13 %. Yhteissaunan merkitys on näin ollen Helsingissä huomattavasti suurempi. Merkitystä kasvattaa alueen asuntojen korkeat hinnat verrattaessa muualle Suomeen. Yhteissauna tarkoittaa, että omassa asunnossa ei tarvita saunaa, jolloin tila on käytettävissä jotenkin muuten. Toisaalta yhteissaunan olemassa olon myötä ei asunnon tarvitse olla niin iso.

**Taulukko 6.8** Yhteissaunan merkitys eri kaupungeissa asuville.

Yhteissauna asukkaille	Asuinalue				Yhteensä
	Helsinki	Tampere	Jyväskylä	Oulu	
en halua talooni	12,9 %	19,1 %	17,8 %	25,2 %	16,2 %
ei tärkeä, merkityksetön	32,7 %	31,1 %	34,2 %	31,5 %	32,4 %
tärkeä, mutta ei ehdoton	32,0 %	26,6 %	28,8 %	27,0 %	29,8 %
ehdoton, oltava talossani	22,4 %	23,2 %	19,2 %	16,2 %	21,5 %



### 6.1.6 Yhteenveto omaan saunaan liittyvistä toiveista

Kuvaan 6.9 on koottu yhteenvetona omaan saunaan liittyvät merkittävimmät vastaukset. Kuvan oikealla puolella ovat oman saunan rakentamista puolustavat tulokset ja vasemmalla kielteiset mielipiteet. Tärkeimmät erot vastaajien välillä liittyvät ikään, sukupuoleen, asuinpaikkaan ja nykyiseen asuntoon.

*PK-seudulla vain 25 % pitää saunaa ehdottomana ihanneasunnon varusteena.*

*Oulussa ja Jyväskylässä liki 60 % haluaa ehdottomasti oman saunan.*

*PK-seudulla 18 % ei halua asuntoonsa omaa saunaa.*

-

+

## Onko ihanneasunnossasi oma sauna?

*Yli 70-vuotiaista 21 % ei halua omaa saunaa.*

*50-59-vuotiaista 43 % haluaa ehdottomasti oman saunan. Lisäksi 70 % pitää sitä tärkeänä tai ehdottomana.*

*Miehet pitävät saunaa tärkeämpänä kuin naiset.*

*68 % omakotiasujista haluaa ehdottomasti oman saunan. Rivitaloasujistakin 54 %.*

*Kerrostalossa asuvista vain 21 % pitää omaa saunaa ehdottomana ihanneasunnon varusteena*

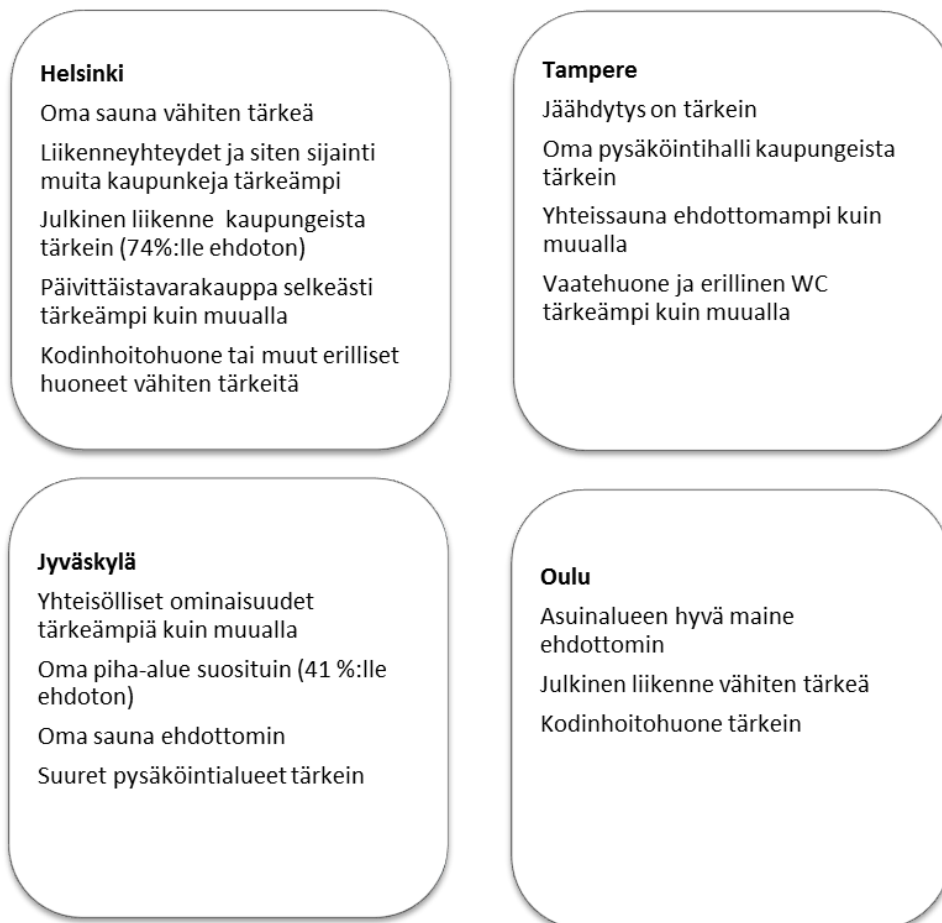
*Viisiössä tai suuremmissa asunnoissa asuvista 83 % pitää saunaa tärkeänä tai ehdottomana.*

*Yksiössä asuvista vain 17 % haluaa ehdottomasti oman saunan.*

**Kuva 6.9** Suomalaisten suhtautuminen saunaan kerää enemmän äärimielipiteitä kuin monet muut asunnon ominaisuudet.

### 6.1.7 Yhteenveto alueiden välisistä eroista

Helsingissä asuville asunnon sijainti on muita tärkeämpi, mikä näkyy liikkumisen helppouden korostumisena. Yli 40 % haluaa päästä helposti omalla autolla liikenteen pääväylille. Myös julkinen liikenne on tärkeämpää kuin muualla ja 11 % haluaisi ehdottomasti asua työpaikan lähellä. Päivittäistavarakauppa halutaan lähelle ihanneasuntoa, mutta helsinkiläiset ovat valmiimpia tinkimään lisätilaa vaativista huoneista kuten kodinhoituhuoneesta. Myös kaikki muut merkittävät alueelliset erot vastauksissa on koottu kuvaan 6.10.



**Kuva 6.10** Vastausten alueelliset erot koottuna kaupunkikohtaisesti.

Tamperelaisille ilmanvaihdon jäähdytys on selvästi tärkeämpää kuin muille, kun jopa 17 % pitää sitä ehdottomana ihanneasunnon varusteena. Tulosta voidaan pitää merkittävänä Tampereen kaupungin kaukokylmäprojektin näkökulmasta, jossa Näsijärven veden avulla voidaan jäähdyttää kiinteistöjä Tampereen keskustan alueella. Osaltaan myös kaukokylmäprojektin tuoman julkisuuden myötä jäähdytyksen tuomat hyödyt on ymmärretty paremmin Tampereen alueella. Tamperelaiset haluavat myös muita useammin taloyhtiöön myös oman parkkihallin ja yhteissaunan. Asunnon ominaisuuksista tärkeitä ovat vaatehuone ja erillinen wc, joita toivotaan muita verrokkikaupunkeja useammin.

Jyväskyläläiset ovat yhteisöllisempiä kuin muissa tämän raportin tutkituissa suurissa kaupungeissa Helsingissä, Tampereella tai Oulussa. Jyväskyläläiset haluavat muita selvästi useammin ehdottomasti rakennuksen yhteisen käsityötilan, puuverstaan tai askartelutilan ja kerhotilan. He

haluaisivat myös naapuruston tuntevan toisensa ja tapaavan toisiaan yhteisellä kerhohuoneella. Tämä näkyy vastauksissa, jotka koskevat taloyhtiön varustusta tai asuinalueita. Toisaalta Keski-Suomessa arvostetaan myös omaa tilaa, sillä oma sauna, piha-alue ja suuret pysäköintialueet ovat tärkeimpiä Jyväskyläläisille.

Suurin osa oululaisista on ehdottomia hyvämaineisen asuinalueen suhteen. Julkista liikennettä ei arvosteta ja se onkin vähiten tärkeä. Asunnon varustuksesta kodinhoitohuone on juuri Oulussa tutkituista kaupungeista tärkein. Oma piha-alue ja sauna Oulussa arvostetaan lähes yhtä paljon kuin Jyväskylässäkin.

## **6.2 Mitkä uudisasunnon ominaisuudet kiinnostavat eri asiakasryhmiä?**

### **6.2.1 Sukupuoli: naiset arvostavat uudisasuntoa miehiä enemmän**

Naiset pitävät uudisasuntoa houkuttelevana vaihtoehtona. Naiset arvostivat kyselyn jokaista kahtakymmentä muuttujaa enemmän kuin miehet. Näin ollen vastaukset sukupuolien välillä käyttäytyvät samalla tavalla kuin postikyselyssä.

Ympäristöystävällisyys ja energiatehokkuus jakoivat miehet ja naiset voimakkaasti. Naisista 42 % piti ympäristöystävällisyyttä erittäin merkityksellisenä ja miehistä vain reilu 10 %. Energiatehokkuus sai samansuuntaiset arviot. Naisista kaksi kolmesta piti sitä erittäin merkityksellisenä, kun taas miehistä vain reilu kolmannes.

Esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen miehet ja naiset suhtautuivat eri lailla. 56 % naisista antoi esteettömyydelle erittäin suuren merkityksen ja miehistä ainoastaan neljännes. Vähemmän kirjallisuudessa käsitellylle paloturvallisuudelle kaksi kolmasosaa naisista ja yksi kolmasosa miehistä antoi erittäin suuren merkityksen.

Myös kodinkoneet ja talotekniset ominaisuudet olivat naisille tärkeämpiä. 62 % naisista piti uusia kodinkoneita erittäin merkityksellisinä, kun taas miehistä reilu kolmannes arvosti niitä yhtä paljon. Uusien asuntojen vanhaa paremmin toimiva ilmanvaihto ja sitä kautta tuleva parempi sisäilma oli kahdelle kolmasosalle naisista erittäin merkityksellistä, kun taas miehistä 41 % ajatteli näin. Kahden edellisen ominaisuuden tapaan tekniikkaan liittyvä muuttuja ”nykyaikaiset talotekniset järjestelmät” oli naisten mielestä merkityksellisempi. Naisista erittäin merkityksellisenä sitä piti 62 ja miehistä 35 %.

### **6.2.2 Nuoret arvostavat sisustusta ja seniorit esteettömyyttä**

Nuoremmat vastaajat arvostavat sisustusta ja uusia materiaaleja enemmän kuin vanhemmat vastaajat. Kaksi kolmasosaa nuorista (ikä ≤45) piti ominaisuutta erittäin merkityksellisenä asunnon valinnan kannalta, kun taas 46–65-vuotiaista puolet ja yli 65-vuotiaista vain 18 % vastasi samoin.

Esteettömyys on tärkeintä senioreille. Nuorista ainoastaan 6 % piti sitä erittäin merkityksellisenä, toisin kuin vanhemmat. 56–65 vuotiaista puolet ja yli 65 vuotiaista 57 % piti esteettömyyttä erittäin merkityksellisenä. Myös matala koulutus viittasi esteettömyyden arvostamiseen. Paloturvallisuus

on tärkeintä keski-ikäisille. 56–65 vuotiaista kaksi kolmasosaa antoi sille erittäin suuren merkityksen. Yli 65 vuotiaista hieman alle puolet piti paloturvallisuutta erittäin merkityksellisenä, kun taas nuorista vain 19 % piti sitä erittäin merkityksellisenä.

Matalasti koulutetuista kolme neljästä antoi pienille ylläpito- ja korjauskustannuksille erittäin suuren merkityksen uuden asunnon valinnassa vanhaan verrattuna. Alemman tai ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneista näin teki 46 %.

### **6.2.3 Nykyisen asunnon ikä ja talotyyppi vaikuttavat preferensseihin**

Uuden asunnon tunnelmaa pitävät tärkeänä jo valmiiksi uusissa asunnoissa asuvat. 2005 tai myöhemmin valmistuneissa asunnoissa asuvista 86 % antoi uuden asunnon tunnelmalle suuren merkityksen. Mitä vanhempi nykyinen asunto on, sitä vähemmän uutuuden tunnetta arvostettiin.

Vastausten trendinä on, että mitä uudempi asunto, sitä suurempi merkitys eri ominaisuuksille. Kaksi poikkeusta tähän sääntöön kuitenkin löytyy. Tuoreimmista asunnoissa (2005≤) asuvat eivät arvosta uusia kodinkoneita yhtä paljon kuin hieman vanhemmissa asunnoissa (1980–2004) asuvat. Pieniä ylläpito- ja korjauskustannuksia pitävät erittäin merkittävänä uuden asunnon valintaperusteena vanhoissa (≤1979) ja uusissa (2005≤) asunnoissa asuvat. 1980–2004 valmistuneissa asunnoissa asuvat eivät pidä niitä yhtä tärkeinä, mikä on loogista, kun tiedetään, että 80-luvun asuntoihin on yleisesti vasta tulossa suurempia korjauksia.

Talotyypeistä erottuvat selvimmin omaksi ryhmäkseen omakotitaloasujat. Omakotitaloasujat eivät esimerkiksi pidä huoneiston remontointia yhtä merkittävänä uuden ja vanhan asunnon valintaperusteena kuin kerros- tai rivitaloasujat. Muutenkaan omakotiasujille uuden asunnon ominaisuudet eivät olleet niin houkuttelevia kuin muissa rakennustyypeissä asuville. Poikkeuksena omakotiasujat arvostavat selvästi omaa rauhaa, vaikka he muuttaisivatkin kerrostaloon, sillä äänieristys oli lähes kaikkien omakotiasujien mielestä erittäin merkityksellistä.

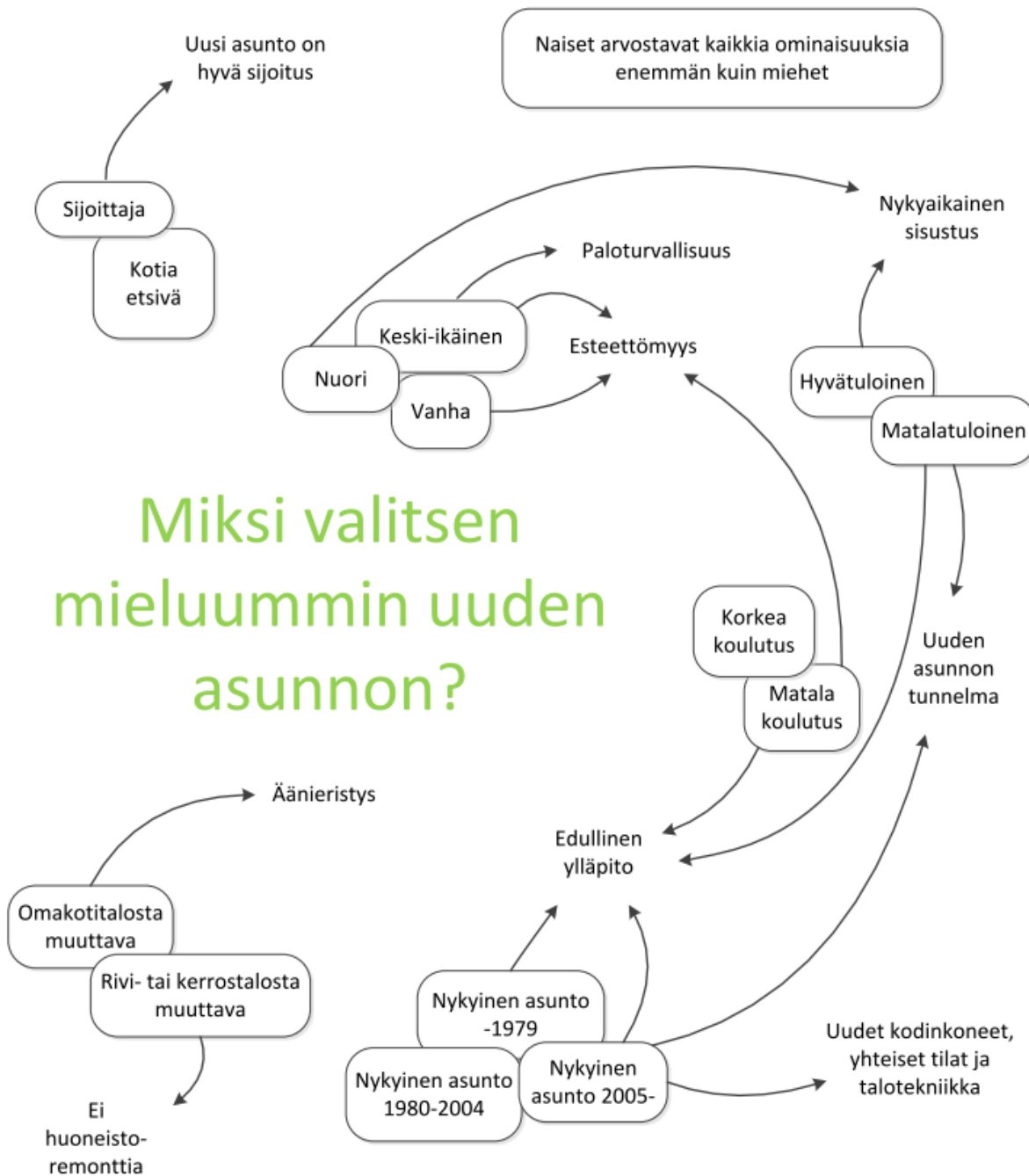
### **6.2.4 Matalatuloiset arvostavat edullista ylläpitoa, sijoittajat tuottoa**

Toisaalta pienituloisimmat pitävät pieniä ylläpito- ja korjauskustannuksia sekä uuden asunnon tunnelmaa useammin erittäin merkittävänä kuin suurituloisemmat. Sisustus ja uudet materiaalit kiinnostavat eniten suurituloisia.

Omaan käyttöön asuntoa etsivät haluavat ensisijaisesti kodin ja sijoitusasunnon etsijät puolestaan hyvää tuottoa sijoitukselleen, jota uusi asunto tarjoaa. Uutta asuntoa sijoitusasunnoksi tai jollekulle toiselle etsivät pitävät uutta asuntoa hyvänä sijoituksena useammin kuin omaan käyttöön asuntoa etsivät. 63 % sijoitusasuntoa etsivistä piti sitä erittäin merkityksellisenä valintaperusteena, kun taas omaan käyttöön asuntoa etsivistä 28 % vastasi näin.

## 6.2.5 Yhteenveto uudisasunnon ominaisuuksista

Uudisasunnot eivät houkuttele kaikkia asiakasryhmiä yhtä paljoa. Eroja erilaisten asiakkaiden välillä syntyy riippuen heidän henkilökohtaisista ominaisuuksistaan, nykyisestä asunnosta ja asunnon etsinnän tarkoituksesta. Kuvaan 6.11 on koottu yhteenveto eri asiakasryhmien vastausten eroista uudisasuntokyselyssä. Nuoli taustatiedosta ominaisuuteen ilmaisee muuttujien välistä yhteyttä. Esimerkiksi omakotitalossa asuvat ihmiset arvostavat äänieristystä kerrostaloasukkeja enemmän. Naisten ja miesten välinen ero on merkittävin, sillä naiset pitävät kaikkia muuttujia merkittävämpinä uudisasunnon valintaperusteena kuin miehet.



**Kuva 6.11** Taustatietojen vaikutus vastauksiin: miten eri ryhmät arvostavat uudisasunnon eri ominaisuuksia verrokkiryhmään verrattuna.

## **7 ASUNTOJEN VARUSTELUPAKETIT**

Varustelupaketit on muodostettu hyödyntäen pääkomponenttianalyysiä, joka paljastaa vastaajien loogisen käyttäytymisen. Menetelmä perustuu tilastolliseen analyysiin, jonka perusteella aineistosta on pystytty erottamaan useiden eri vastaajien mieltymykset samoihin ominaisuuksiin. Samaan pakettiin on koottu muuttajat, joita yksittäinen vastaaja pitää tärkeänä.

Pääkomponenttianalyysin tuloksia voidaan hyödyntää kahdella tavalla. Kun asuntoja suunnitellaan ja markkinoidaan eri asiakasryhmille, varustelupakettien avulla asunnon ominaisuudet voidaan esittää asiakkaille yksinkertaisemmin. Kokonaisuuksien avulla ei tarvitse käyttää kaikkia alkuperäisiä muuttujia, vaan voidaan keskittyä esittämään ominaisuudet tiivistetysti kuvaavan termin avulla.

Toinen varustelupakettien hyödyntämistapa liittyy asiakkaan ilmaisemiin mieltymyksiin. Jos asiakas pitää jotain paketin sisältämään ominaisuutta tärkeänä, hän todennäköisesti pitää myös muita ominaisuuksia tärkeinä. Myynti pystyy keskittymään asunnon ominaisuuksien esittelemiseen varustelupaketeittain.

### **7.1 Miten suomalaiset haluavat asua?**

Postikyselyyn vastanneiden mielipiteiden pohjalta tehdyt varustelupaketit vastaavat asiakkaiden tarpeisiin ja odotuksiin ihanneasunnon ominaisuuksista. Ensimmäisenä käsitellään asunnon ominaisuuksista kootut varustelupaketit. Toisena aiheena ovat asuintalon ominaisuudet ja niiden merkitys asukkaalle. Kolmantena on asuinalueen ominaisuuksista kootut varustelupaketit. Jokaisessa pääkomponenttianalyysin pohjalta tuotetussa taulukossa on esitetty komponenttien osuus varianssista ja jokaisen muuttujan faktorilataukset.

#### **7.1.1 Asunnon varustelupaketit**

Ikääntyville tarkoitettussa varustepaketissa on pääasiassa turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyviä ominaisuuksia, joita vanhemmat vastaajat pitävät tärkeämpinä (taulukko 7.1). Ikääntyville tarkoitettussa varustelupaketissa on seuraavanlaisia varusteita: tukikahvoja kylpyhuoneessa ja wc:ssä, korkeampi wc-istuin, turvaliesi, sprinklaus ja yksitasoinen asunto. Kokonaisuutta voidaan kuvata seniorien turvallisuusvarusteet tai ikääntyvien varustelupaketti.

**Taulukko 7.1** Asunnon varustelupaketit on koottu postikyselyn perusteella tehdyn analyysin pohjalta.

Pääkomponentti	%	Faktori- varianssista	Faktori- lataukset
<b>K1: Ikääntyvien suosimat varusteet</b>	24.5 %		
Tukikahvoja kylpyhuoneessa ja wc:ssa			0.850
Korkeampi wc-istuin			0.781
Turvaliesi			0.745
Sprinklaus			0.655
Yksitasoinen asunto			0.552
<b>K2: Asuinpinta-alaa vaativat, asumismukavuutta nostavat tekijät</b>	13.5 %		
Kodinhoitohuone			0.736
Oma sauna			0.701
Oma piha-alue			0.681
Erillinen makuuhuone vieraille			0.552
Makuuhuoneesta kulku wc-tiloihin ja kylpyhuoneeseen			0.441
Vaatehuone			0.440
<b>K3: Pintarakenteiden laatu ja lisävarusteet</b>	8.7 %		
Oma parveke			0.719
Laatoitettu kylpyhuone			0.679
Parvekelasitus			0.666
Parkettilattia			0.619
Jäähdytyksellä varustettu ilmanvaihto			0.409
<b>K4: Erilliset saniteettitilat</b>	5.9 %		
Erillinen kylpyhuone			0.874
Erillinen wc-tila			0.838
<b>K5: Luontonäkymä</b>	5.4 %		
Luontonäkymä ikkunasta			0.767

Asuinpinta-alaa vaativat ominaisuudet pitää sisällään seuraavat asunnon ominaisuudet: kodinhoitohuone, oma sauna, erillinen makuuhuone vieraille, oma piha-alue, makuuhuoneista kulku wc-tiloihin ja kylpyhuoneeseen sekä vaatehuone. Nämä kuvaavat asunnossa ominaisuuksia, jotka voidaan yhteisnimityksenä käyttää asuinpinta-alaa vaativat tai asumismukavuutta nostavat tekijät. Nämä ominaisuudet toteutuvat vain suuremmissa asunnoissa ja mahdollisesti asukkaalle olisi päästävä mukaan asunnon toteutukseen jo suunnitteluvaiheessa.

Pintarakenteiden laatua parantavat tekijät tai asumisen laatua lisäävät tekijät, joita ovat laatoitettu kylpyhuone, parkettilattia, parvekelasitus sekä oma parveke. Asunnon pintarakenteita parantamalla voidaan parantaa asunnon ominaisuuksia, kun vastaajien mielestä nämä ovat kohtuullisen tärkeitä ominaisuuksia asunnossa. Lisäksi ryhmään on lisätty jäähdytyksellä varustettu ilmanvaihto, mutta sen voisi jättää myös omaksi ryhmäkseen. Jäähdytystä pidetään kohtuullisen tärkeänä

ominaisuutena, mutta se ei kuitenkaan yllä muiden ominaisuuksien tasolle tärkeydessä. Tähän varmasti vaikuttaa se, ettei jäädytyksellä varustettu ilmanvaihto ole vielä yleistä Suomessa, eikä se myöskään ole kovin pakollinen suomalaiset sääolosuhteet huomioiden.

Erilliset saniteettitilat ovat oma kokonaisuutensa. Nämä vaativat myös asunnosta asuinneliöitä. Näitä ovat siis erillinen wc-tila ja erillinen kylpyhuone ja nämä ovat melko yleisiä suuremmissa asunnoissa kuluttajaryhmästä huolimatta. Luontonäkymä ikkunasta jää omaksi ryhmäkseen.

### **7.1.2 Asuintalon varustelupaketit**

Taloyhtiön sisäyhteydet ja palvelutarjonta on ensimmäinen asuintaloon liittyvä kokonaisuus taulukossa 7.2. Näitä ovat sisäyhteydet kauneushoitopalveluihin ja terveydenhoitopalveluihin, asuintalon yhteiskäyttötiloissa tarjottavat palvelut, kahvila tai lounasravintola asuintalossa, palvelut yhteiskäyttötiloissa ja yhteinen oleskelutila sisääntuloaulassa. Kaikki tässä komponentissa latautuvat ominaisuudet ovat ikääntyviä kiinnostavia palveluja, jotka suunnitellaan hyvin usein senioritaloihin.

Perinteiset yhteiskäyttötilat, kuten pyykkitupa, pyykinkuivaushuone, yhteissauna, kerhotila ja yhteinen piha-alue, tarjoavat asuintalon tiloja asukkaiden yhteiskäyttöön. Nämä tilat löytyvät useasta suomalaisesta taloyhtiöstä.

Kolmanteen varustepakettiin kuuluvat asuintalon harrastustilat, joilla on tarkempi tai erityinen käyttötarkoitus, kuten käsityötila, auton pesu- ja huoltopaikka sekä varattava vierashuone. Näistä kerhotila on tärkein ominaisuus. Tilat lisäävät asuinrakennuksen yhteisteisten tilojen kokoa. Tilattavat palvelut asukkaiden käyttöön, joita ovat remonttimies- ja palveluhenkilöpalvelut sekä keskitetty palvelun tarjonta. Näitä palveluja tarjotaan kiinteästi vain erityisryhmien asuntoihin. Palveluja on mahdollista tilata myös ilman, että ne on järjestetty taloyhtiön puolesta.

Liikkumista helpottavat tekijät, joita ovat oma pysäköintihalli ja hissiyhteys kaikkiin tiloihin saadaan viimeinen kokonaisuus. Hissiyhteys kaikkiin tiloihin on määräysten mukaisesti hoidettava, jolloin suurimpaan osaan tiloista on mahdollista päästä hissillä. Oma pysäköintihalli helpottaa liikkumista, jos omistaa auton, kun auto on aina suojassa sääolosuhteilta ja auton saa lähelle oman asunnon rappukäytävää.



**Taulukko 7.2** Asuinrakennuksen ominaisuudet on koottu varustelupaketeiksi postikyselyaineistosta tehdyn analyysin avulla.

Pääkomponentti	% varianssista	Faktori- lataukset
<b>K1: Taloyhtiön sisäkulkuyhteydet ja palvelutarjonta</b>	32.2 %	
Sisäyhteys kauneudenhoitopalveluihin		0.838
Sisäyhteysterveydenhoitopalveluihin		0.821
Kahvila talossa		0.811
Harrastekerhoja asukkaille		0.673
Automaattisesti aukeavat ovet pääsisäänkäynnissä		0.511
Kaikkiin asuntoihin kulku yhteisen aulan kautta, jossa myös oleskelutila		0.480
Kuntoilutila talossa		0.480
<b>K2: Perinteiset yhteiskäyttötilat</b>	12.0 %	
Pyykkitupa		0.862
Pyykinkuivaushuone		0.838
Yhteissauna asukkaille		0.739
Yhteinen piha-alue		0.538
<b>K3: Harrastustilat talossa</b>	8.7 %	
Puuversta tai askartelutila		0.854
Käsityötila, esim. kangaspuut		0.801
Autojen pesu- ja huoltopaikka		0.583
Vierashuone, jonka voi varata omille vieraille		0.526
Kerhotila asukkaille		0.487
<b>K4: Tilattavat palvelut asukkaiden käyttöön</b>	6.6 %	
Maksuton remonttimies (kustannus vastikkeessa/vuokrassa)		0.853
Maksuton palveluhenkilö (kustannus vastikkeessa/vuokrassa)		0.847
Palveluja voi tilata keskitetysti esim. isännöitsijän kautta		0.754
<b>K5: Liikkumista helpottavat tekijät</b>	5.2 %	
Oma pysäköintihalli		0,785
Hissiyhteys kaikkiin asuntoihin ja tiloihin		0.638

### 7.1.3 Asuinalueen ominaisuudet

Asuinalueen ominaisuuksiin liittyen esitettiin 9 kysymystä. Nämä ovat latautuneet kolmeen varustelupakettiin taulukon 7.3 mukaisesti. Asuinalueen turvallisuus ja kulkuyhteydet kuvaa asuinalueen liikkumisen helppoutta ja turvallisuutta tai asuinalueen viihtyisyyttä ja tasokkuutta. Tämä on erittäin tärkeä kokonaisuus, kun jokaisen ominaisuuden kyselyssä saama keskiarvo on vähintään tärkeä.

**Taulukko 7.3** Asuinalueen ominaisuudet on koottu ominaisuuspaketeiksi postikysely perusteella tehdyn analyysin avulla.

Pääkomponentti	% variانسista	Faktori- lataukset
<b>K1: Asuinalueen turvallisuus ja kulkuyhteydet</b>	28.0 %	
Turvallinen asuinalue		0.820
Hyvät liikenneyhteydet pääkulkuväylille		0.710
Hyvät kevyenliikenteen väylät		0.695
Asuinalue on hyvämaineinen		0.689
<b>K2: Naapurusto ja läheiset</b>	16.8 %	
Naapurusto tuntee toisensa		0.753
Naapurustolla on käytössään yhteisiä tiloja, esim. kerhohuone		0.707
Lapseni asuvat samalla alueella		0.652
<b>K3: Pysäköinti</b>	11.6 %	
Autojen pysäköinti vain pysäköintihalleissa		0.742
Suuret pysäköintialueet		0.682

Asuinalueen naapuruston arviointi sekä läheisten asuminen lähitöllä ovat seuraava kokonaisuus, jotka kuvaavat asuinalueen sosiaalista ympäristöä ja asukkaiden välistä kanssakäymistä. Näitä ominaisuuksia kuvaavat naapurusto tuntee toisensa ja naapurustolla on käytössään yhteisiä tiloja. Kyselyssä vastaajilta nämä ominaisuudet eivät saaneet kovin suurta painoarvoa, koska nämä koettiin 'ei tärkeiksi' ominaisuuksiksi.

Asuinalueen pysäköinti on kolmas kokonaisuus, kuten pysäköintihallit ja suuret pysäköintialueet. Pysäköinti mahdollisuudet jakavat vastaajien mielipiteet ja tämä johtuu osaksi oman auton käytöstä. Osa vastaajista tarvitsee autoa, jolloin pysäköinnille on tarvetta. Toisaalta alueen tarjoamat julkiset kulkuyhteydet vaikuttaa näiden ominaisuuksien tulokseen, kun julkinen liikenne vaihtelee alueittain.

## 7.2 Uudisasunnon varustelupaketit

Uudisasuntokyselyn tulokset ryhmiteltiin viiteen pääkomponenttiin, jotka on esitetty taulukossa 7.4. Taulukossa on esitetty myös komponenttien osuus varianssista ja jokaisen muuttujan faktorilataukset.

**Taulukko 7.4** Uudisasunnon vetovoimatekijät pääkomponenteittain.

Pääkomponentti	% varianssista	Faktori- lataukset
<b>K1: Sisustus ja nykyaikainen tekniikka</b>	15,8 %	
Nykyaikainen sisustus ja uudet materiaalit		0,835
Uudet kodinkoneet		0,725
Nykyaikainen pohjaratkaisu		0,653
Nykyaikaiset talotekniset järjestelmät		0,599
<b>K2: Sijoitus terveyteen</b>	13,7 %	
Terveellisyys (Turvalliset materiaalit, ei kosteus- tai muita vaurioita)		0,830
Hyvä ilmanvaihto ja sisäilman laatu		0,763
Uusi asunto on hyvä sijoitus		0,621
Ympäristöystävällisyys		0,508
<b>K3: Mielikuvat</b>	13,7 %	
Voi seurata uuden asunnon valmistumista		0,831
Uudessa taloyhtiössä pääsee luomaan hyvin sosiaalisia suhteita		0,802
Uuden asunnon tunnelma, olla ensimmäinen asukas		0,681
Kokonaan uusi asuinalue		0,532
<b>K4: Määräyksistä laatua ja turvaa</b>	13,4 %	
Liikkumisen esteettömyys		0,716
Energiätehokkuus		0,698
Äänieristys		0,697
Paloturvallisuus		0,656
<b>K5: Varmuutta kustannuksiin</b>	10,6 %	
Huoneistoa ei tarvitse remontoida		0,506
Pienet ylläpito- ja korjauskustannukset		0,834
Takuu		0,748

Ensimmäinen varustepaketti ”sisustus ja nykyaikainen tekniikka” sisältää neljä muuttujaa. Se kuvaa nykyaikaista sisustusta, pohjaratkaisua ja tekniikkaa. Muuttujien sijoitukset 20 ominaisuuden vertailussa olivat 6 (talotekniikka) ja 12 (sisustus) välillä, joten niitä voidaan pitää hieman merkityksellisempinä kuin kaikkia ominaisuuksia keskimäärin.

Sijoitus terveyteen koostuu myös neljästä muuttujasta, jotka korostavat terveellisyttä, hyvää sisäilman laatua ja ympäristöystävällisyyttä. Komponenttiin kuuluu myös uuteen asuntoon sijoittamisen järjestyks. Terveellisyys oli kaikkein merkityksellisin muuttuja kaikkien 20 ominaisuuden keskiarvoja vertailtaessa, joten sen painoarvo komponentin nimeämisessä oli kaikkein suurin. Myös hyvä ilmanvaihto pärjäsikin vertailussa hyvin, sen sijoitus oli viides. Sekä ”uusi asunto on hyvä sijoitus” että ympäristöystävällisyys jäivät sijoille 14 ja 15.

Mielikuvatekijöitä merkittävinä uuden asunnon valintatekijöinä pitäviä ihmisiä on vähän, sillä ryhmän sisältämät ominaisuudet saivat melko heikot arvostelut. Asunnonetsijät eivät pidä uutta asuinalueita merkittävänä tekijänä asunnon valinnassa. Muuttujan saamat vastaukset olivat niin heikkoja, että se jäi kaikkien ominaisuuksien joukossa viimeiseksi. Myöskään asunnon valmistumisen seuranta, uuden asunnon tunnelmaa tai sosiaalisten suhteiden luonnin helppoutta ei arvosteta ainakaan ennen ostopäätöstä. Kokonaisuutena kaikki komponentin muuttajat jäivät viiden heikoiten menestyneen ominaisuuden joukkoon.

Asunnonetsijä, joka luottaa rakennusmääräysten kykyyn luoda elämiselle laadukkaat ja turvalliset edellytykset pitää tärkeänä ryhmää ”Määräyksistä laatua ja turvaa”. Asuinrakentamista ohjataan Suomessa lukuisin eri määräyksin ja vaatimukset määrittävät pitkälti koko asuntotuotannon teknisen laatutason. Määräykset ovat uudistuneet 2000-luvulla kaikkien komponentin sisältämien muuttujien osalta ainakin osittain. Niistä mediassa ovat olleet pinnalla erityisesti energiatehokkuus ja esteettömyys. Eri määräysten kehittymistä on kuvattu tarkemmin luvussa 3. Muuttujien sijoitukset 20 ominaisuuden vertailussa olivat 2. (äänieristys) ja 13. (esteettömyys) välillä, joten niitä voidaan pitää hieman merkityksellisempinä kuin kaikkia ominaisuuksia keskimäärin.

Huoneiston ja rakennuksen tuleviin remonteihin sekä ylläpitokuluihin liittyvä viides pääkomponentti on ”varmuutta kustannuksiin” (taulukko 7.1). Sitä arvostavat ihmiset eivät halua kokea ikäviä yllätyksiä asunnon tai taloyhtiön kunnossa. Huoneiston ja rakennuksen teknisen käyttöiän ollessa vasta aluillaan ovat ylläpito ja korjauskustannukset alhaiset. Komponentin muuttajat ovat 20 ominaisuuden joukossa sijoilla kolme (pienet ylläpito- ja korjauskustannukset), neljä (huoneistoa ei tarvitse remontoida) ja 11 (takuu). Siten sen saamat arvostelut olivat melko hyvät muuttujien keskiarvot huomioon ottaen.

## 8 YHTEENVETO

Raportin tärkein tehtävä on kuvata erilaisten suomalaisten tulevaisuuden asuntotoiveita ja selvittää syitä uuden kerrostaloasunnon ostamiselle. Molemmat pystyttiin selvittämään sekä yleisellä tasolla että tarkasti asiakasryhmä- ja varustelupakettitasolla. Raportti antaa siten kattavan kuvan asumispreferensseistä, joiden avulla nykyaikainen asuntotuotanto saa vahvistusta nykyiselle asuntojen varustelulle ja toisaalta intoa uusien kokeiluiden tekemiseen.

Keskiarvon perusteella perinteiset asumisen ominaisuudet ovat arvossaan. Keski-ikäiset ja iäkkäät arvostavat erityisesti omaan asuntoon ja asuinalueeseen liittyviä ominaisuuksia. Parvekkeellisen asunnon tulee sijaita turvallisella asuinalueella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Myös lähikauppaa ja muita peruspalveluita sekä alueen hyvää mainetta arvostetaan. Asuinrakennuksen ominaisuudet ovat hieman vähemmän arvostettuja, mutta niistä tärkeimmäksi nousi hissiyhteys kaikkiin tiloihin.

Uusi asunto puolestaan valitaan terveellisyyden, äänieristyksen ja hyvän sisäilman takia. Keskiarvon perusteella myös huoneistoremonttihuolien puuttuminen ja pienet ylläpitokustannukset vaikuttavat voimakkaasti valintaan uuden ja vanhan asunnon välillä.

Vertailua posti- ja uudisasuntokyselyn välillä tekemällä voi havaita useita toisiaan tukevia tuloksia. Uudisasuntojen hyvää ilmanvaihtoa (vastausten keskiarvo 3,42) pidetään tärkeänä, mutta postikyselyn mukaan jäähdytykseen (vastausten keskiarvo 2,60) ei olla valmiita panostamaan yhtä hanakasti. Energiatohokkuusvaatimusten kiristyminen on lisännyt tarvetta jäähdyttää asuntoja kesäisin. Nykyään osa uudisasuntokohteista varustetaan jäähdytyksellä, joka parantaa asumismukavuutta etenkin hellejaksojen aikana.

Yhteiset tilat eivät ole erityisen tärkeitä kummankaan kyselyn perusteella. Postikyselyssä poikkeuksen tekivät pyykinkäsittelyä (2,83–2,95) ja yhteissaunaa (2,56) koskevat kysymykset. Niitä pidetään tärkeinä. Samansuuntaisia tuloksia sai Kananen (2011). Nykyinen trendi rakentaa myös saunattomia asuntokohteita on hyvä, sillä sauna jakaa voimakkaasti suomalaisten mielipiteitä.

Esteettömyyttä (3,18) pidetään uudisasuntokyselyn mukaan keskimäärin tärkeänä, mutta se ei kuitenkaan ollut tärkeimpien joukossa. Postikyselyn tuloksissa esteettömyyteen viittaavat ”yksitasoinen asunto” (2,92) ja ”automaattiovet” (2,29). Kerrostaloissa yksitasoinen asunto on lähes normi, mutta automaattiovet lisävaruste, jota ei tämän tuloksen perusteella pidetä tärkeänä. Kyhälä (2009) pääsi samaan tulokseen Web-kyselyn avulla, jossa liikkumisen helppous kiinteistössä ja asunnossa olivat vähiten tärkeitä ominaisuuksia sekä nykyisen että seuraavan asunnon valinnassa.

Nykyaikainen sisustus ja uudet materiaalit (3,27) on uudisasuntokyselyn perusteella merkittävä ominaisuus uuden asunnon valinnassa. Postikyselyn perusteella tarkemmin materiaaleihin liittyvät

muuttajat parkettilattia (2,78) ja laatoitettu kylpyhuone (3,48) ovat myös tärkeitä. Laatoitus yltää peräti toiselle sijalle asunnon ominaisuuksien vertailussa heti parvekkeen jälkeen, joten sitä voidaan pitää jo itsestään selvänä omistusasunnon kylpyhuoneen materiaalivalintana.

Paloturvallisuutta (3,34) pidetään uudisasuntokyselyn perusteella tärkeämpänä kuin postikyselyn konkreettisempia sprinklausta (2,38) ja turvaliettä (2,43). Sprinklaus ja turvaliesi ovat tosin vain lisävarusteita, jotka liitetään yleensä vain erityisryhmien asumiseen.

Uudisasuntokyselyn perusteella energiatehokkuus on tärkeä peruste uudisasunnon valinnalle (3,38). Aiemmin TNS-gallup (2010) on selvittänyt, että uuden asunnon ostaneet vastaajat arvostivat energiatehokkuutta enemmän kuin vanhan asunnon ostaneet. Australialaisen tutkimuksen (Raisbeck & Wardlaw 2009) mukaan uuden asunnon rakentamista suunnittelevat ihmiset ovat valmiita suunnittelemaan asunnon ympäristöystävällisesti, jos siitä on taloudellista hyötyä.

Naiset arvostavat asunnon ominaisuuksia huomattavasti miehiä enemmän. Sama huomio voidaan tehdä sekä posti- että uudisasuntokyselyn perusteella. Merkittävistä ominaisuuksista ainoastaan oma sauna on miehille tärkeämpi kuin naisille. Muita merkittäviä eroja eri asiakasryhmien välille syntyi iän ja asuinkaupungin mukaan.

Helsingissä huoneistos sauna ei ole yhtä ehdoton kuin pohjoisemmaksi mentäessä. Muutenkin asuinpinta-alaa vaativat tilat ovat vähemmän tärkeitä juuri helsinkiläisille. Heille liikenneyhteydet ovat sen sijaan tärkeämpiä kuin muille tutkimukseen osallistuneille. Muut kaupungit eivät erottuneet aineistosta yhtä selvästi kuin Helsinki. Tampereella halutaan muita useammin jäädytysilmastointi, Jyväskylässä yhteisöllisiä ominaisuuksia naapurustolle ja Oulussa hyvämaineinen asuinalue.

Yllätyksettömästi esteettömyys on iäkkäille tärkeämpää kuin nuoremmille. Vanhemmat ihmiset ovat lisäksi ehdottomampia myös monien muiden asumisen ominaisuuksien suhteen. Naapurusto on heille tärkeä, mikä näkyy pysäköintiin liittyvien ominaisuuksien ja hyvämaineisen asuinalueen arvostuksessa.

Uusissa asunnoissa nuoria kiehtoo iäkkäitä enemmän nykyaikainen sisustus. Muita mielenkiintoisia eroja eri väestöryhmien välille löydettiin nykyisen talotyyppin, asunnon iän, tulojen ja koulutuksen perusteella. Kaikki uudisasunnon arvostamiseen liittyvät asiakasryhmien väliset yhteydet ovat koottuna samaan kuvaan 6.11.

Pääkomponenttianalyysin tulokset hyödyttävät asuntojen markkinoinnissa. Varustelupakettien avulla asunnon ja asuintalon ominaisuudet voidaan esittää asiakkaille kohdennetusti. Kokonaisuudet kuvaavat erilaisia asiakkaille tärkeitä muuttujia nykyaikaisella tavalla, jossa suuri määrä tietoa on pystytty tiivistämään yhden kuvaavan otsikon alle. Lisäksi asiakkaalle voidaan kertoa asunnon ja talon ominaisuuksista hänen itse tärkeänä pitämien ominaisuuksien perusteella. Myynti voi keskittyä asunnon ominaisuuksien esittelemiseen varustelupaketeittain.

Kaikki tämän raportin asumispreferenssit kuvaavat ihmisten asumistoiveita ”esitettyjen preferenssien” kautta. Toinen tapa arvottaa asumispreferenssejä ovat ”paljastetut preferenssit”,

jossa toteutuneet asumisvalinnat kuvaavat asumistoiveita. Niissä pystytään tarkemmin saamaan selville rahan vaikutus ihmisten valintoihin. Tyypillinen tapa selvittää ”paljastettu preferenssi” on tehdä se jonkun tilastoidun tai kartasta selvitettävän asumismuuttujan kautta. Näin pystytään selvittämään paljonko suomalaiset ovat todellisuudessa valmiita maksamaan esimerkiksi lähellä metsää sijaitsevasta asunnosta (Tyrväinen & Miettinen 2000)? Tämän raportin tasoiselle tarkalle selvitykselle päästään kuitenkin vain kysymällä ihmisiltä suoraan heidän asumistoiveistaan, sillä läheskään kaikkia ominaisuuksia ei ole tilastoitu.

Tutkimuksen tuloksia ei pystytä yleistämään koko Suomeen tai kaiken ikäisiin suomalaisiin. Otos koostuu neljässä suuressa kaupungissa asuvista vanhempien ikäluokkien ihmisistä ja keskittyy kerrostalojen ominaisuuksiin. Näidenkin kaupunkien ja ikäluokkien väliltä löytyi eroavaisuuksia, joten voidaan olettaa, että pienemmällä paikkakunnilla asuvilla tai nuoremmilla suomalaisilla on myös erilaiset preferenssit. Kuitenkin asuntotuotanto keskittyy tulevaisuudessa yhä enemmän kasvukeskuksiin, joissa kysyntä hyvin varustelluille kerrostaloasunnoille tulee olemaan suurinta. Näitä asuntoja ostavat erityisesti pienet ikääntyvät asutokunnat, kun taas perheelliset päätyvät useammin valitsemaan pientalon.

## LÄHTEET

Arvola, A., Lahti, P., Lampila, P., Tiilikainen, A., Kyrö, R., Toivonen, S., Viitanen, K. & Keski-frantti, S. 2010. Asuinympäristön ominaisuudet ja asukkaan arvot, kuluttajatutkimusnäkökulman sovellus asuinympäristön koetun laadun tutkimukseen. VTT. 239 s.

Golledge, R. Stimson, R. 1997. Spatial Behavior: A Geographic Perspective. New York, Guilford press. 620 s.

Hirvonen, J., Manninen, R. & Hakaste, H. 2005 Asuntosuunnittelun ja rakentamisen tila. Helsinki. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 791. 92 s.

Juntto, A. 2007. Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet. Helsinki, tilastokeskus. 153 s.

Juntto, A (toim). 2010. Asumisen unelmat ja arki. Helsinki, Gaudeamus. 320 s.

Kananen, J., 2011. Asumisen asiakasarvo - tapaustutkimus yhteiskäyttötiloista. Diplomityö. Tampere. Tampereen teknillinen yliopisto, rakennustekniikan koulutusohjelma. 111 s.

Kyhälä, R. 2009. VIP-tutkimus. Helsinki. Kiinteistöväälitysalan keskusliitto ry. [WWW]. [Viitattu 13.10.2012]. Saatavissa: [http://www.kvkl.fi/vip-tutkimus\\_2009.html](http://www.kvkl.fi/vip-tutkimus_2009.html)

Leishman, C., Aspinall, P., Munro, M. & Warren F. 2004. Preferences, quality and choice in new-build housing. Joseph Rowntree Foundation. Heriot-Watt University, York. 48 s.

McFadden, D. 1978. Modelling the choice of residential location. In A. Karlquist et al. (eds.). Spatial Interaction Theory and Planning Models, 75-96.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Marsh, A. & Gibb, K. 2011. Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices. Housing, Theory and Society, 28, 3, 215-235.

Martinkauppi, K. (toim.). 2009. Rakentamisen normitalkoot turhat kustannukset kuriin. Helsinki. Ympäristöministeriön raportteja, rakennutun ympäristön osasto, 10/2009. 52 s.

Metsämuuronen, J. 2006. Tutkimuksen tekemisen perusteet ihmistieteissä 2. Opiskelijalaitos. 3. Uudistettu painos. Helsinki. International Methelp. 884 s.

Raisbeck, P. & Wardlaw, S. 2009. Considering client-driven sustainability in residential housing. International Journal of Housing Markets and Analysis, 2, 4, 318-333.

Suomen rakentamismääräyskokoelma C1. 1998. Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa, määräykset ja ohjeet. Ympäristöministeriön asetus.



- Suomen rakentamismääräyskokoelma D1. 2010. Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistot, määräykset ja ohjeet, muutos. Ympäristöministeriön asetus
- Suomen rakentamismääräyskokoelma F1. 2005. Esteetön rakennus. Ympäristöministeriön asetus.
- SVT, Suomen virallinen tilasto: Tulonjakotilasto [verkkojulkaisu].  
ISSN=1795-8121. 2010, 4 Kotitalouksien asuminen, tulot ja asumismenorasite. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.11.2012]. Saantitapa: [http://www.stat.fi/til/tjt/2010/tjt\\_2010\\_2012-05-23\\_kat\\_004\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/tjt/2010/tjt_2010_2012-05-23_kat_004_fi.html)
- SVT, Suomen virallinen tilasto: Väestörakenne [verkkojulkaisu].  
ISSN=1797-5379. 2012. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 17.1.2013]. Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/vaerak/tau.html>
- SVT, Suomen virallinen tilasto: Väestön koulutus rakenne [verkkojulkaisu].  
ISSN=1799-4586. 2012. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 17.1.2013]. Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/vkour/tau.html>
- Timmermans, H., Molin, E. & van Noortwijk, L., 1994. Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. *Housing and the Built Environment*, 9, 3, 215-227.
- TNS-gallup oy. 2010. Asunnon osto- ja myyntiprosessitutkimus. [WWW]. [Viitattu 13.10.2012].  
Saatavissa: [http://www.kvkl.fi/asunnon\\_osto\\_ja\\_myyntiprosessitutkimus\\_2010.html](http://www.kvkl.fi/asunnon_osto_ja_myyntiprosessitutkimus_2010.html)
- Tyrväinen, L., & Miettinen, A. 2000. Property prices and urban forest amenities. *Journal of environmental economics and management*, 39, 2, 205-223.
- Tyvimaa, T. 2010. Developing and Investing in Senior Houses in Finland. Doctoral dissertation. Tampere. Tampereen teknillinen yliopisto, construction management and economics, publication 939. 65s.
- Vainio, T., Belloni, K. & Jaakkonen, L. 2012. Asuntotuotanto 2030. Asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavia tekijöitä. Espoo. VTT Expert services oy. 23 s. [WWW]. [Viitattu 26.8.2013]. Saatavissa: <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2012/T2.pdf>
- Väliniemi, J., Rask, M. & Timonen, P. 2008. Asumisen tarjontakatsaus – konseptitarkastelu kuluttajien valinta- ja vaikutusmahdollisuuksista pääkaupunkiseudun asuntotuotannossa. Kuluttajatutkimuskeskus. Julkaisuja 3/2008. 36 s.



Tampereen teknillinen yliopisto  
PL 527  
33101 Tampere

Tampere University of Technology  
P.O.B. 527  
FI-33101 Tampere, Finland