

LAPPEENRANNAN TEKNILLINEN YLIOPISTO
LUT School of Business and Management
Tuotantotalouden koulutusohjelma

Ville Vesterinen

**OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖN
VUOKRANMÄÄRITYSJÄRJESTELMÄN UUDISTAMINEN JA
ASUNTOSALKUTUS**

Työn tarkastajat: Tutkijaopettaja Ville Ojanen
Tutkijaopettaja Kalle Elfvengren
Työn ohjaaja: DI Paavo Leinonen

TIIVISTELMÄ

<p>Tekijä: Ville Vesterinen</p>
<p>Työn nimi: Opiskelija-asuntosäätiön vuokranmääritysjärjestelmän uudistaminen ja asuntosalkutus</p>
<p>Osasto: Tuotantotalous</p>
<p>Vuosi: 2015 Paikka: Lappeenranta</p>
<p>Diplomityö: Lappeenrannan teknillinen yliopisto 75 sivua, 15 kuvaa, 9 taulukkoa, 3 kappaletta ja 1 liite</p> <p>Tarkastajat: Tutkijaopettaja Ville Ojanen, tutkijaopettaja Kalle Elfvingren</p>
<p>Hakusanat: portfolio, kiinteistöliiketoiminta, salkutus, mittaristot</p>
<p>Hallittaessa suurta määrää vuokra-asuntoja, yksittäisten asuntokohteiden tarkka tunteminen on tärkeää. Kuitenkin vähintään yhtä tärkeää on kyetä näkemään kokonaisuus – miten kohteet asettuvat paremmuusjärjestykseen verrattaessa niitä toisiinsa. Mitkä kohteet pärjäävät hyvin milläkin osa-alueella ja mitkä pärjäävät heikommin?</p> <p>Työssä luotiin työkalu, jolla Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö voi vertailla asuntokohteitaan toisiinsa teknisten, taloudellisten ja kysynnällisten seikkojen perusteella. Kohteiden keskinäisen vertailun avulla voidaan selkeämmin johtaa tulevaisuuden perusrakennustöitä, uudisrakentamista sekä kohteista luopumista. Keskinäinen vertailu antaa pohjaa kohde kohtaiselle päätöksenteolle, joka ottaa huomioon kohteiden keskinäisen vertailun. Tämän työkalun avulla päätöksenteon tueksi on mahdollista saada numeerista tietoa aikojen saatossa kertyneen subjektiivisen näkemyksen lisäksi.</p>

ABSTRACT

Author: Ville Vesterinen	
Subject: Creating housing portfolio and renewing rent determination system of an student housing foundation	
Department: Industrial Management	
Year: 2015	Place: Lappeenranta
Master's thesis: Lappeenranta University of Technology 75 pages, 15 figures, 9 tables, 3 formulas and 1 appendix	
Examiners: Associate Professor Ville Ojanen, Associate Professor Kalle Elfvingren	
Keywords: portfolio, real estate business, measuring	
<p>While managing a high number of apartments, knowing every one single housing target is crucial. Being able to see the whole picture, also how housing targets are performing compared to each others is also very important. Which housing targets are succeeding on different areas of measurement and which are not succeeding?</p> <p>In this master's thesis a tool was created that will enable Lappeenranta student housing foundation (LOAS) to compare its housing targets on technical, financial and demanding aspects. By using this comparison LOAS can more easily manage future refurbishment, building new houses and selling houses. By comparing housing targets among themselves it will give basis for decision making. With this tool, there will be numeric data available among side subjective information.</p>	

ALKUSANAT

Haluan kiittää Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiötä mahdollisuudesta tehdä diplomityö ajankohtaiseen aiheeseen liittyen. Aiemmat kokemukset LOASin luottamustoimissa ja nyt tehty diplomityö ovat antaneet laajaa näkemystä asuntomarkkinoista ja niiden toiminnasta Lappeenrannassa erityisesti suuren vuokratoimijan näkökulmasta.

Ansaitut kiitokset kaikille niille tahoille, jotka ovat olleet osana tätä projektia – kannustamassa, tukemassa ja auttamassa. Erityiskiitos läheisilleni, jotka ovat innostaneet ja auttaneet jaksamaan työn parissa.

Lappeenrannassa 21.4.2015

Ville Vesterinen

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Työn tausta	1
1.2	Tavoitteet ja rajaukset	1
1.3	Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS)	2
1.4	Tutkimuksen toteutus	4
2	SUORITUSKYKYMITTARISTOT	7
2.1	Mittaamisen hyödyt	8
2.2	Mittaristotyypit	10
2.3	Mittariston suunnittelu ja käyttöönotto	12
3	ASIAKASTARPEET PALVELULIIKETOIMINNASSA	15
3.1	Asiakastarpeiden tunnistaminen	16
3.2	Palveluliiketoiminta	17
4	KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA	19
4.1	Kiinteistövarallisuus	21
4.2	Kiinteistöjohtaminen	23
5	YMPÄRISTÖANALYYSI	26
5.1	Vuokramarkkinat Lappeenrannassa	26
5.2	Suurimmat toimijat	29
6	ASUNTOSALKUTUS	31
6.1	Salkutuksen tarve	31
6.2	Tietojärjestelmät	31
6.3	Salkutuksessa tarkasteltavien kohteiden muuttujat	32
6.4	Taloudelliset muuttujat	35
6.5	Tekniset muuttujat	37

6.6	Kysynnälliset muuttajat.....	39
6.7	Kysynnällisten muuttujien erityispiirteitä.....	42
6.8	Salkutuskategoriat ja asteikko.....	43
6.9	Huomioita salkutusjärjestelmään liittyen.....	51
7	ANALYYSI SALKUTUKSEN POHJALTA.....	53
7.1	Hyvin menestyvät kohteet.....	53
7.2	Heikosti menestyvät kohteet.....	54
7.3	Syitä asukkaiden muuttoihin.....	56
7.4	Kohdepari Karelia ja Park.....	57
7.5	Kohdeparit Peltola 1 ja Peltola 2.....	58
7.6	Kohdeparit Orion 5 ja Orion 6.....	59
7.7	Toimenpide-ehdotukset salkutuksen pohjalta.....	60
8	VUOKRANMÄÄRITYSJÄRJESTELMÄ.....	61
8.1	Nykyisen järjestelmän esittely.....	61
8.2	Nykyisen järjestelmän analyysi.....	62
8.3	Aiemmat tutkimukset vuokranmääritysjärjestelmästä.....	65
8.4	Muutoksia järjestelmään.....	66
8.5	Uusi vuokranmääritysjärjestelmä.....	67
8.6	Uuden järjestelmän toiminnan periaatteet ja käyttöönoton haasteet.....	68
9	TULOKSET JA NIIDEN ARVIOINTI.....	70
9.1	Työn keskeiset tulokset.....	70
9.2	Tulosten arviointi.....	71
9.3	Jatkotoimenpiteet ja suositukset.....	72
10	YHTEENVETO.....	74
	LÄHTEET.....	76

KUVAT

Kuva 1 LOASin organisaatio	3
Kuva 2 Työn eteneminen	6
Kuva 3 Työryhmältä vaadittava työpanos mittaristohankkeen eri vaiheissa.....	13
Kuva 4 Kiinteistöliiketoiminnan viitekehysmalli	20
Kuva 5 Yrityksen kiinteistöjohtamisen tehtävät	24
Kuva 6 Asumismuotojen jakautuminen Lappeenrannassa	27
Kuva 7 Asumismuodot asuntokuntien koon mukaan	28
Kuva 8 Salkutusnelikenttä	44
Kuva 9 Salkutusnelikentän toimenpiteet	45
Kuva 10 Ryhmitelty pistetystapa	46
Kuva 11 Jaoteltu pisteytystapa.....	47
Kuva 12 Skaalattu pisteytystapa	48
Kuva 13 Salkutus teknisellä- ja taloudellisella akseleilla	49
Kuva 14 Nykyisen järjestelmän syötteet.....	62
Kuva 15 Esimerkki mittariston muuttujista ja salkutusnelikentän toiminnoista ..	70

TAULUKOT

Taulukko 1 Suorituskyvyn mittaamisen hyödyt.....	9
Taulukko 2 Hyvän mittarin mittausteoreettisia ominaisuuksia.....	11
Taulukko 3 Kiinteistöliiketoiminnan tuotot ja riskit	22
Taulukko 4 Salkutusjärjestelmän muuttajat	34
Taulukko 5 Tuloslaskelman kaava	36
Taulukko 6 Muuttajien muutosten vaikutus pisteytykseen.....	51
Taulukko 7 Syyt muuttoon vuonna 2013	57
Taulukko 8 Jyvitystekijät nykyisessä vuokranmääritysjärjestelmässä.....	64
Taulukko 9 Asuntokohdetason tulosteita järjestelmästä	65

KAAVAT

Kaava 1 Asuntohakemukset	40
Kaava 2 Käyttöaste	41
Kaava 3 Vaihtuvuus.....	41

LYHENTEET

ARA	Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus
HOAS	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
KOAS	Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö
LOAS	Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö
SOA	Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

1 JOHDANTO

1.1 Työn tausta

Vuoden 2014 alkuun asti kunnat ovat valvoneet itsenäisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen omakustannusvuokria. Valvontavastuun siirtyminen kunnilta Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskukselle (ARA) 1.1.2014 alkaen loi Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiölle tilaisuuden kehittää omaa toimintaansa ja samalla uudistaa olemassa olevaa vuokranmääritysjärjestelmäänsä, jotta se myös jatkossakin vastaa ARA:n vaatimuksia omakustannusvuokrien toteutumisen suhteen. Toiminnallisesti nykyinen järjestelmä vastaa kaikilta osin hyvin ARA:n vaatimuksia, mutta järjestelmää on siitä huolimatta mahdollista kehittää edelleen.

Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön vajaasta 3000 asuntopaikasta suurin osa on rahoitettu valtion tukemalla nykyisen ARA:n myöntämällä korkotukilainalla. Edullisen ja kilpailukykyisen opiskelija-asumisen perustana on korkotuettu laina sekä investointiavustukset perusparannushankkeisiin sekä myös uusiin rakennushankkeisiin.

Toisena osana työtä on LOASin asuntokannan salkuttaminen, eli jokaisen asuntokohteen tarkasteleminen usean eri suorituskykymittarin näkökulmasta. Salkutuksen avulla saadun kokonaisuuden myötä kohteiden vertailtavuus paranee ja sitä kautta voidaan nopeammin ja paremmin paneutua yksittäisiin syihin, miksi joku asuntokohde ei menesty tai menestyy vertailussa muihin. Ennen tätä työtä LOASilla ei ole ollut käytössä kovinkaan kattavaa vertailutietoa eri asuntokohteista puhtaan numerotiedon pohjalta kerättynä.

1.2 Tavoitteet ja rajaukset

Diplomityön tavoitteena on luoda työkalu, johon sisältyvät niin uudistettu ja päivitetty vuokranmääritysjärjestelmä kuin myöskin helposti ajan tasalla pidettävä

asuntosalkutuskokonaisuus. Tutkimuksen pääkysymys onkin, mitkä tekijät antavat parhaan vertailtavuuden asuntosalkutukseen? Mitkä muuttujat näistä ovat tärkeimpiä? Tutkimuksessa rajataan laadulliset tekijät ulkopuolelle, sillä laadullisten tekijöiden mittaaminen ja mittaustulosten arviointi eivät anna riittävää lisäarvoa asuntosalkutuskokonaisuudelle ottaen huomioon laadullisen mittaamisen työmäärän ja sen aiheuttaman järjestelmän monimutkaistumisen.

Työssä selvitetään mistä mittaristoista kokonaisvaltainen asuntosalkutus koostuu ja millaista tietoa sen tulee antaa käyttäjälleen parhaan mahdollisen vertailtavuuden saavuttamiseksi. Työssä tutkitaan kvantitatiivisten mittareiden soveltuvuutta järjestelmään. Lopputuloksena syntyy Excel-malli salkutetusta LOASin asuntokannasta, jota hyödynnetään ydintoiminnoissa sekä erityisesti myös vuokranmääritysjärjestelmässä.

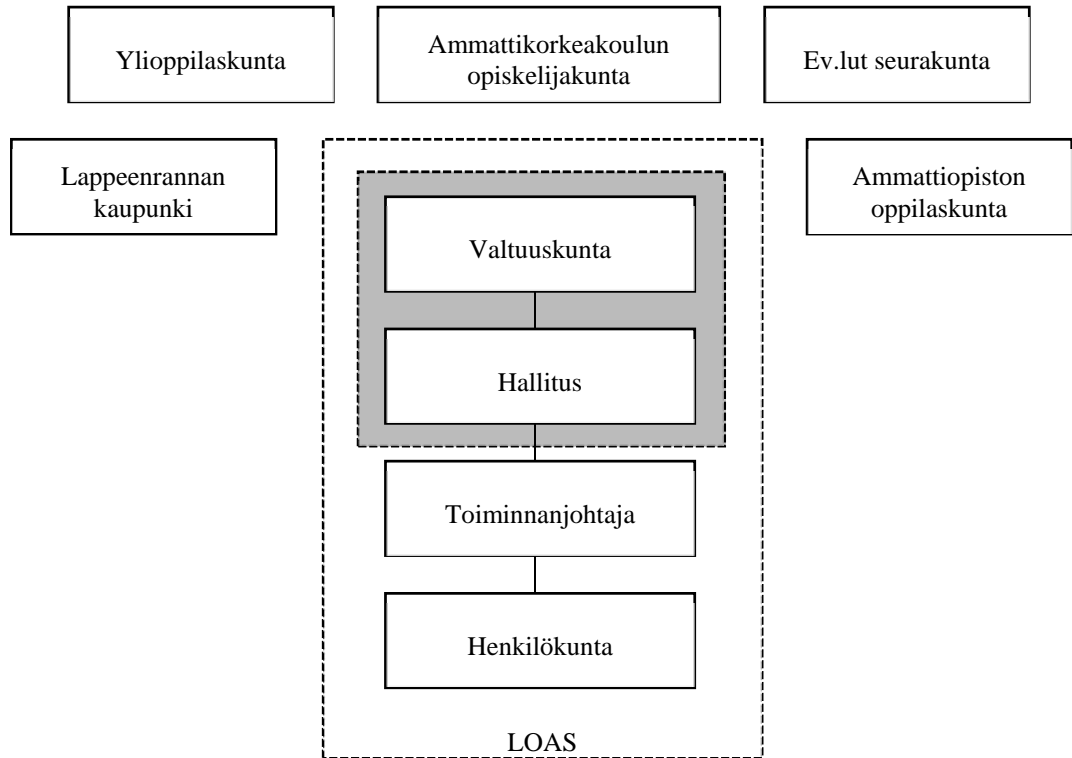
Nykyistä vuokranmääritysjärjestelmää tutkitaan ja etsitään siinä olevia toiminnan kannalta esiintyviä heikkouksia. Näiden löydettyjen heikkouksien parantamiseen etsitään ratkaisuehdotukset ja ideoidaan parempi järjestelmä, joka palvelee toimivaa johtoa nykyistä paremmin. Tärkeimpänä tutkimuskysymyksenä vuokranmääritysjärjestelmään liittyen on, mitä asuntosalkutusjärjestelmän tietoa hyödynnetään vuokranmääritysjärjestelmässä.

1.3 Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS)

Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS) on yleishyödyllinen säätiö, jonka tarkoituksena on helpottaa Lappeenrannan, Lappeenrannan ympäristökuntien sekä muuallakin Kaakkois-Suomen alueella toimivien peruskoulun jälkeisten oppilaitosten opiskelijoiden sekä vastavalmistuneiden opiskelijoiden, muiden nuorten, tutkijoiden ja ulkomaisten opiskelijoiden asuntotilannetta.

Säätiön ovat perustaneet ja sitä hallinnoivat lappeenrantalaiset ylioppilas- ja oppilaskunnat, Lappeenrannan kaupunki ja evankelisluterilaiset seurakunnat. Ylioppilas- ja oppilaskuntiin lukeutuvat Lappeenrannan teknillisen yliopiston

ylioppilaskunta, Saimaan ammattikorkeakoulun opiskelijakunta sekä Etelä-Karjalan ammattiopiston opiskelijajyhdistys. Säätiön perustajajäsenillä on edustus säätiön valtuuskunnassa sekä hallituksessa. Kuvassa 1 on esitetty LOASin organisaatio.



Kuva 1 LOASin organisaatio (LOAS 2014)

Tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö hankkii tai rakennuttaa tarkoituksenmukaisia ja hintatasoltaan kohtuullisia asuntoja sekä ylläpitää ja vuokraa asuntoja kohderyhmiensä käyttöön. Näihin tavoitteisiin säätiö pyrkii pitämällä opiskelijoilta perittävät vuokrat ja muut maksut niin alhaisina kuin se toiminnan muut kulut huomioon ottanen on mahdollista. (LOAS Säännöt, 2011) Yleishyödyllisen asemansa ansiosta säätiö voi käyttää investointeihin Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen myöntämiä korkotukilainoja.

LOASilla oli vuoden 2013 lopussa yhteensä 2976 asuntopaikkaa, 1861 huoneistoa ja 35 eri asuntokohdetta Lappeenrannan alueella. Vuonna 2013 liikevaihto oli 10,67 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto 1,39 miljoonaa euroa. Liikevaihto on

kasvanut tasaisesti vuodesta toiseen seuraten maltillisesti ARA-vuokrien hintojen yleistä kehitystä. Uusin 72 asuntopaikkainen asuntokohde LOASin Seppo valmistui kesällä 2013 aivan yliopiston viereen. Viime vuosina uudisrakentamisen myötä on luovuttu joistain vanhemmista keskustan kohteista, joille säätiön asiakaskunnassa ei ole ollut niin suurta kysyntää, johtuen pitkälti ammattikorkeakoulun siirtymisestä keskustasta Skinnarilan kampukselle. (LOAS, 2014)

1.4 Tutkimuksen toteutus

Diplomityön empiirinen osuus koostuu pitkälti nykyisiin järjestelmiin tutumisesta, haastatteluista sekä muualla oleviin vastaaviin järjestelmiin tutustumisesta. Tavoitteena on luoda LOASille asuntosalkutusjärjestelmästä toimiva päätöksentekoa helpottava työkalu. Järjestelmää hyödynnetään muun muassa vuokranmääritysjärjestelmässä sekä toiminnansuunnittelun taustatyökaluna erityisesti vuokrantasojen määrittämisen näkökulmasta.

Teoria nojaa kiinteistöliiketoimintaan, sillä se on alana juuri se, jolla LOAS toimii asuntojen vuokraajana ja rakentajana. Asiakaspalvelu on tärkeässä osassa LOASin liiketoimintaa, joten sitä tutkitaan myös teorian näkökulmasta.

Ongelmanratkaisu

Tiedossa olevana ongelmana on asuntokohteiden vertailutiedon puute sekä vuokranmääritysjärjestelmän käytettävyyden heikko taso. Näitä ongelmia lähdetään ratkomaan tutustumalla nykyisiin järjestelmiin, oppimalla niistä ja luomalla sen pohjalta LOASin käyttöön parhaiten sopiva järjestelmä. Tärkeässä osassa ongelmien ratkaisua on tutustuminen muihin vastaaviin järjestelmiin, joita muut asuntoyhteisöt käyttävät. Käyttökokemusten keräämisen kautta on mahdollista ideoida vuokranmääritysjärjestelmästä entistä parempi.

Työn aikataulu

Aikataulullisesti työ valmistuu vuoden 2015 alussa, joten LOASilla on mahdollista suunnitella järjestelmän käyttöä ja testata sitä omassa piirissään ennen järjestelmän varsinaista käyttöönottoa. Asuntosalkutusjärjestelmän antamaa tietoa voidaan hyödyntää mahdollisesti vuoden 2016 vuokria määriteltäessä ja samalla verrata vanhan järjestelmän antamiin vuokriin ja tehdä tarvittaessa muutoksia järjestelmän painotuksiin.

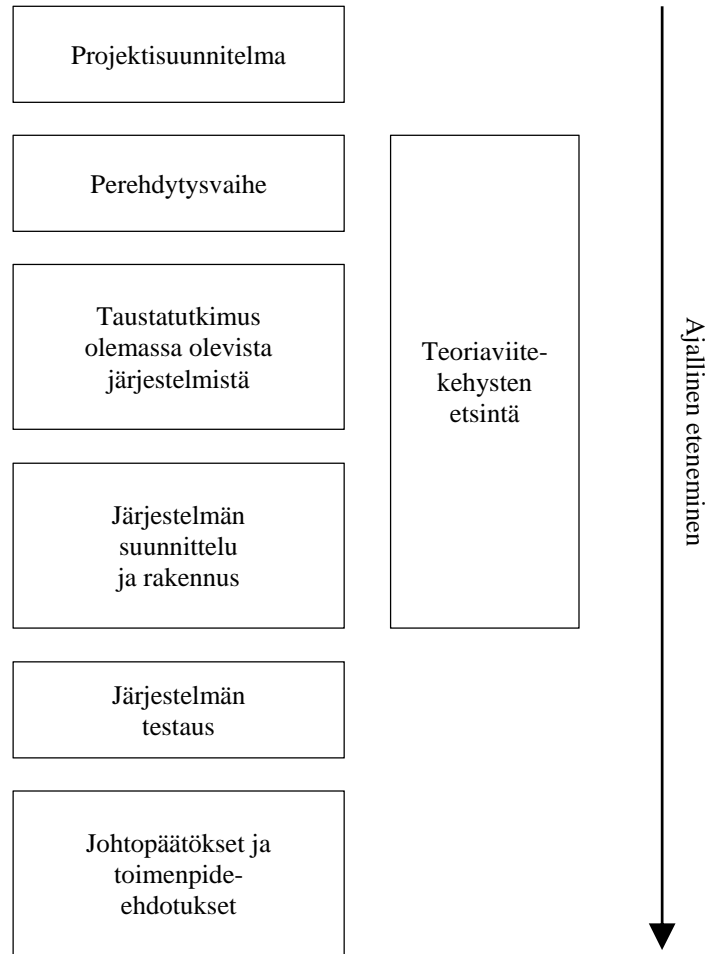
Työvaiheet

Työ koostuu useasta eri vaiheesta, jotka on esitetty kuvassa 2. Alun perehtymisvaiheessa tutustutaan aiheeseen tarkemmin ja suunnitellaan diplomityön rakennetta ja kulkua, sillä hyvän pohjatyön jälkeen on helpompi tarttua haasteeseen ja pitää kokonaisuus paremmin hallinnassa.

Seuraavana vaiheena on tutkimusvaihe, jossa paneudutaan vastaaviin järjestelmiin muualla sekä tutkitaan LOASin tarpeet järjestelmän kannalta. Tässä vaiheessa kerätään tietoa haastatteluin ja taustatutkimuksin. Haastateltavina on valittu LOASin toiminnanjohtaja Timo Nurmi, LOASin kiinteistöpäällikkö Paavo Leinonen, Lappeenrannan kaupungin asuntotoimen johtaja Risto Kantola sekä Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön toimitusjohtaja Matti Tanskanen. Tutkimusvaiheessa myös selvitetään mahdollisuutta tutustua muiden Suomen opiskelija asunto-yhteisöjen järjestelmiin.

Tutkimusvaiheen jälkeen on työn kannalta konkreettisin vaihe, jossa järjestelmää ryhdytään rakentamaan. Tässä vaiheessa aiemmin kerätystä tiedosta luodaan toimiva asuntosalkutusjärjestelmä, joka antaa käsiteltyä tietoa päätöksenteon tueksi sekä vuokranmääritysjärjestelmään.

Kun järjestelmät on luotu, ne tulee perusteellisesti testata ja koeajaa. Järjestelmät otetaan käyttöön vuoden 2016 vuokria määritettäessä, joten ne tulee testata hyvissä ajoin ja perusteellisesti, jotta saadaan kaikki vaikutukset ja toiminnan kannalta oleelliset seikat selvitettyä.



Kuva 2 Työn eteneminen

2 SUORITUSKYKYMITTARISTOT

Nyky-yhteiskunnassa osaamisen merkitys on jatkuvasti kasvamassa erilaisten organisaatioiden kilpailukyvyn kasvattajana. Vakioitavissa olevat työt automatisoidaan, ja asiantuntijuus vaatii jatkuvia investointeja osaamisen kehittämiseen. Voidaankin hyvin puhua elinikäisestä oppimisesta työn tekemisen saralla (Laamanen, 2005, s.13). Erikoistumisen aika on myös käsillä. Organisaatiot tunnistavat omat ydin osaamisalueensa ja keskittyvät jatkossa niihin, karsien pois kaikki ydinliiketoiminnan kannalta epäoleelliset toiminnot ulkoistaen ne.

Kumppanuuksien merkitys kasvaa yritysten keskuudessa entistä suuremmaksi osaksi liiketoiminnan menestymistä. Kumppanuuksien avulla kehitetään toimintaa, tehostetaan tuotekehitystä ja etsitään markkinointikumppaneita. Lopulta syntyy verkostoja yritysten keskuuteen, ja voidaankin puhua verkostotaloudesta. Verkostoituminen muuttaa entisaikojen perinteisen yritysten välisen kilpailun verkostojen väliseksi kilpailuksi. (Laamanen, 2005, s.13). Lönnqvist ja Mettänen ottavat suorituskyvystä puhuttaessa mukaan myös kaikki sidosryhmät ja niiden tarpeet, jolloin organisaation suorituskky voidaan nähdä moniulotteisena asiana. (Lönnqvist & Mettänen, 2003, s.20)

Erikoistumisen kautta joudutaan usein johtamisen kannalta haastaviin tilanteisiin, sillä erityisesti suurten organisaatioiden sisällä tulisi kaikkien erikoistuneiden yksiköiden välille saada yhteistyötä. Muutoin tilanne johtaa usein siihen, ettei kokonaisuutta enää välttämättä hallita. Tämä yhteistyö määrittää pitkälti koko organisaation taloudellisen tuloksen, mutta toisaalta pelkkä taloudellisessa mielessä tehty johtaminen ei riitä. (Laamanen, 2005, s.14) Tästä Kaplan ja Norton ovat antaneet hyvän esimerkin, sillä he ovat verranneet taloudellista ohjausta lentokoneen lentämiseen vain polttoainemittarin antaman informaation varassa. (Kaplan & Norton, 1996)

Mittareiden luomiselle suorituskyvyn mittaamiseen on tarvetta nykyisissä organisaatioiden toimintaympäristöissä. Mittaristoista saadun tiedon perusteella on mahdollista kehittää toimintaa entistä parempaan suuntaan.

Laamasen (2005) luonnehdinnan mukaan suorituskyvyn voidaan kuvata olevan osoitettua kykyä toimia tarkoituksenmukaisella tavalla. Lönnqvistin ja Mettäsén (2003) mukaan suorituskky voidaan määritellä mitattavan kohteen kyvyksi saavuttaa asetettuja tavoitteita. Kyseessä on erityisesti kysymys mittaamalla hankitusta tiedosta. Johtamisen kannalta kiinnostusta on siihen miten yksilö, organisaatio, prosessi tai tuote suoriutuu. Mittaamisella ei saavuteta mitään, jos mitattua tietoa ei osata hyödyntää. Erityisen arvokasta mitattu tieto on, jos sitä voidaan käyttää päätöksenteon apuna. Tällöin organisaatiolle avautuu mahdollisuus kehittää toimintaa ja tehostaa prosesseja, sekä kehittää uutta osaamista. (Laamanen, 2005, s.19).

2.1 Mittaamisen hyödyt

Suorituskyvyn mittaamisen saralla kyse on pitkälti tiedosta, jonka voidaan kuvailla olevan myös organisaation raaka-ainetta. Hyötyä luodaan, kun tietoa käytetään hyväksi siten että se vaikuttaa myös organisaation menestymiseen. (Laamanen, 2005, s.23). Laamanen jakaa suorituskyvyn mittaamisen hyödyt yhteentoista osaan, jotka on lueteltu taulukossa 1.

Ensimmäisessä kohdassa korostuu erityisesti hitaasti tapahtuvien muutosten huomioiminen, sillä nopeat muutokset ovat usein helposti havaittavissa. Hitaasti tapahtuviin muutoksiin reagoiminen vaatii tarkkuutta ja aktiivista mittaamista jonka tuloksena muutos huomataan. Toisessa kohdassa korostuu tasapainoinen suunnittelu organisaation eri toimijoiden kanssa, jonka tuloksena löydetään kaikkia tyydyttävät ratkaisut. Kolmannessa kohdassa esiin nousevat periaatteelliset keskustelut arvoista ja toiminnoista joita halutaan vaalia tai säilyttää. Näiden pohjalta, yhdessä halutun suorituskyvyn tason kanssa voidaan varmistaa, että päädytään halutulle tasolle. (Laamanen, 2005, s.24)

Taulukko 1 Suorituskyvyn mittaamisen hyödyt (Laamanen, 2005 s.24)

Suorituskyvyn mittaamisen hyödyt	
1.	Ymmärtää toimintaympäristön muutoksia ajoissa
2.	Toiminnan tasapainoinen suunnittelu
3.	Toiminnan tehokkuuden analysointi päätöksentekoa varten
4.	Tehtyjen valintojen tehokas viestintä
5.	Valtaistaminen, delegointi ja valvonta
6.	Suorituskyvyn seuranta ja korjaavat toimenpiteet
7.	Oikeudenmukainen ja innostava palkitseminen
8.	Kehittämisprojektien tehokas toteutus
9.	Muutosten aikaan saaminen
10.	Organisaation oppiminen
11.	Asiakkaiden ja omistajien vakuuttaminen

Viestiminen nousee tärkeää rooliin neljännessä kohdassa, sillä voi hyvinkin olla tilanne jossa tuloksia ei näytä syntyvän vaikka asiat tehdään niin kuin ne tuleekin tehdä. Yksi syy tähän voi olla, ettei tehtyjä valintoja ole onnistuttu viestimään oikein niille joiden niitä tulisi toteuttaa. Tiedolla on tärkeä tehtävä viidennen kohdan valtaistamisessa, delegoinnissa ja valvonnassa. Ilman asianmukaista tietoa ei ole mahdollista delegoida asioita oikein ja oikeille ihmisille. Toisaalta myöskään ei voida valvoa ilman että tiedetään mitä pitäisi valvoa. Valtaistamisen ongelmaksi saattaa muodostua tiedon panttaaminen esimiesasteelle, jolloin muut ovat täysin riippuvaisia esimiehistään. (Laamanen, 2005, s.25)

Vaikka suorituskykyä seurataan tarkasti ja huomataan poikkeamat, ei poikkeamien aiheuttajia aina kuitenkaan tunneta riittävän tarkasti, jotta niihin osattaisiin puuttua oikealla tavalla. Riittävä tiedonsaanti auttaa ylitsepääsemään näistä ongelmista. Laamanen toteaa osuvasti, että ilman tavoitteita ei ole saavutuksia. Palkitsemisen suhteen on oltava selkeä ja johdonmukainen järjestelmä, jota voidaan käyttää joko toiminnan ohjaamiseen tai kiitoksena hyvästä työstä. On huomattavasti haastavampaa käyttää palkitsemista ohjaavana työkaluna kuin kiitoksena. Vaikka raha toimii useilla motivaattorina, ei se voi kuitenkaan olla ainut motivaattori. Kehittämisprojektien tehokkaan toteuttamisen taustalla on tieto siitä mitkä ovat

syntyneiden ongelmien todelliset syyt. Pelkkä oireen korjaaminen on lyhytaikainen ratkaisu, koska on etsittävä myös perimmäinen oireen aiheuttava mekanismi ja korjattava se. Muutoin tilanne muuttuu siten että oireet palaavat korjauksen jälkeen yhä uudelleen ja uudelleen. (Laamanen, 2005, s.25)

Muutoksen aikaansaaminen on usein vaikeaa, sillä on totuttu tiettyyn toimintatapaan ja se tuntuu turvalliselta, vaikka se ei välttämättä olisi paras tai edes kovinkaan hyvä. Mittaamalla voidaan nähdä muutosten tarpeita ja sitä kautta helpottaa muutoksen tekemistä, koska voidaan nähdä mitä muutos aiheuttaa. Organisaation oppimisen kannalta oletukset ovat mainioita oppimisen välineitä, sillä ilman oletuksia ei Laamasen mukaan voida puhua tehokkaasta oppimisesta. Jos asiat tapahtuvat eritavalla kuin oletimme, tällöin voimme oppia tästä jotain. Vakuuttamisen saralla suorituskyvyn mittaaminen ja sen tulosten kertominen luovat vakuuttavuutta asiakkaiden ja omistajien suuntaan. Kaikki perustuu luottamukseen joka vallitsee toimijoiden välillä. (Laamanen, 2005, s.28)

2.2 Mittaristotyypit

Mittarilla tarkoitetaan täsmällisesti määriteltyä menetelmää, jonka avulla kuvataan tietyn menestystekijän suorituskykyä. Voidaan puhua myös tunnuslukuista, jotka tarkoittavat samaa asiaa. Mittaristo on puolestaan kokonaisuus joka koostuu mittauskohteen kannalta oleellisista mittareista. Mittaristot ovat usein joko kehittyneet yhdestä mittarista lisäämällä kokonaisuuteen uusia mittareita, tai suoraan jonkin viitekehyksen mukaan rakennettu. Huolimatta syntyvästä mittariston tulee olla kattava kokonaisuus, jota voidaan käyttää apuna johdon päätöksenteossa. (Lönnqvist et al., 2003 s.31)

Mittaristotyypit voidaan jakaa karkeasti kahteen ryhmään, määrälliset ja laadulliset mittaristot. Määrällisillä mittareilla voidaan mitata laskettavissa olevia asioita kuten tilausten määrää tai kuinka moni tilaus toimitettiin ajallaan. Laadulliset mittarit mittaavat vain subjektiivisen arvioin kautta. Tällaisia mitattavia ovat esimerkiksi palvelun laatu, ystävällisyyden tai helppokäyttöisyyden näkökulmasta. Laamanen

(2005) toteaakin, että monissa organisaatioissa laadulliset mittarit ovat jääneet melko vähälle käytölle vaikka niiden antama tieto on erittäin arvokasta. Lönnqvist (2003) kuvailee kirjassaan mittareita myös objektiivisen ja subjektiivisen mittaamisen kautta, jolloin objektiivisella mittarilla tarkoitetaan määrällisen informaation mittaamista ja subjektiiviset mittarit perustuvat arvioihin mitattavan menestystekijän tilasta.

Mittareista puhuttaessa ne luokitellaan usein taloudellisiin ja ei-taloudellisiin mittareihin, varsinkin silloin kun kyseessä on organisaation suorituskyvyn mittaaminen. Taloudelliset mittarit kertovat jo nimensäkin puolesta mistä on kysymys, yksinkertaisesti rahamäärällisistä mittareista kuten esimerkiksi liikevaihto tai käyttökate. Ei-taloudelliset mittarit ovat yleistyneet huomattavasti myöhemmin kuin taloudelliset mittarit. Niitä ryhdyttiin käyttämään aktiivisesti 1980-luvulla ja 2000-luvulle tultaessa käyttö on entisestään lisääntynyt. Esimerkkeinä ei-taloudellisista mittareista voisivat olla vaikkapa toimitusaika tai varaston kiertonopeus. Ne kertovat huomattavasti toiminnan tasosta, kuitenkin käyttämättä pelkkiä euroja mittauksen kohteena. (Lönnqvist et al., 2003, s.32)

Taulukko 2 Hyvän mittarin mittausteoreettisia ominaisuuksia (Lönnqvist et al., 2003, s.34)

Ominaisuus	Selite
Validiteetti	Kuvaa mittarin kykyä mitata sitä menestystekijää, jota on tarkoitus mitata
Reliabiliteetti	Kuvaa mittarin arvon satunnaisvirhettä; reliabelin mittarin tulokset eivät vaihtele satunnaisesti, vaan ne ovat johdonmukaisia
Relevanssi	Kuvaa sitä, onko mittari olennainen sen käyttäjän kannalta
Käytännöllisyys	Kuvaa mittarin kustannustehokkuutta eli hyöty-vaiva-suhdetta

Huolimatta siitä, mitä mitataan ja miten, tulisi hyvän mittariston täyttää muutamia mittausteoreettisia ominaisuuksia. Näitä ovat validiteetti, reliabiliteetti, relevanssi ja käytännöllisyys jotka Lönnqvist ja Mettänen esittelevät tarkemmin taulukossa 2.

Lönnqvist ja Mettänen (2003) esittelevät vielä yhden tavan luokitella mittareita, joka on jakaa mittarit epäsuoriin ja välillisiin mittareihin. Tällaiselle jaolle voi olla tarvetta sellaisessa tilanteessa, jossa jostain syystä ei ole mahdollista mitata asiaa suoraan. Tällainen mitattava asia voi esimerkiksi olla tuottavuus. Tuottavuuden mittaaminen suoraan voi olla haastavaa, mutta sitä voidaan kuitenkin mitata välillisesti esimerkiksi virheiden määrän, poissaolojen ja henkilöstön vaihtuvuuden kautta. (Lönnqvist & Mettänen, 2003, s.33)

Edellä mainittu tapa mitata osakokonaisuuksia auttaa hahmottamaan suuremman kokonaisuuden. Useinkaan pienten yksittäisten mittareiden seuraaminen ei ole tarkoituksen mukaista, vaan tehokkaampaa ja hyödyllisempää on suurempien kokonaisuuksien seuraaminen. Muutoksiin voidaan pureutua tarvittaessa tutkimalla tarkemmin osakokonaisuuden mittareita ja selvittää mistä muutos johtuu ja vaikuttaa siihen.

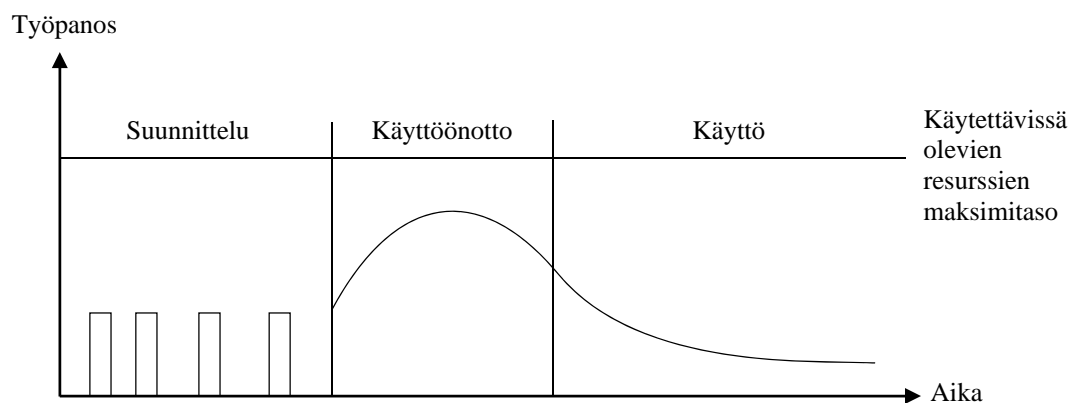
Mittariston tietolähteistä puhuttaessa tarkoitetaan sitä tapaa tai menetelmää, jolla mittarin tuloksen laskemista varten tarvittava informaatio saadaan kerättyä. Usein erityisesti taloudellisten ja muiden määrällisten mittareiden laskemiseen saadaan tarvittava informaatio suoraan pienellä vaivalla valmiina jostain järjestelmästä. Aineettomaan pääomaan liittyvät mittarit ovatkin jo huomattavasti vaikeampia, sillä niihin tarvittavaa informaatiota ei välttämättä ole suoraan saatavilla mistään järjestelmästä. Tästä syystä tiedonkeräysmenetelmiin on kiinnitettävä huomiota jo suunnitteluvaiheessa, jotta menetelmien avulla saadaan riittävän kattavaa informaatiota. (Lönnqvist & Mettänen, 2003, s.73)

2.3 Mittariston suunnittelu ja käyttöönotto

Mittariston suunnittelu- ja käyttöönottoprojektista käytetään usein nimitystä mittaristohanke. Tällaisen hankkeen tarkoituksena on saada organisaatiosta toimiva kokonaisuus. Mittaristohankeet, kuten monet hankkeet yleensäkin ovat kestoiltaan ja laajuudeltaan erikokoisia, koska jokaiselle organisaatiolle luodaan omanlainen

mittaristo palvelemaan parhaalla mahdollisella tavalla yrityksen tarpeita. (Lönqvist & Mettänen, 2003, s.78)

Suunnitteluvaiheessa osallistetaan pieni joukko organisaation henkilöstöä ja usein ulkopuolinen konsultti suunnitteluprosessiin. Tämän joukon kanssa viedään projektia eteenpäin. Bourne on esittänyt mallin osallistetun organisaation työryhmän käytettävästä työpanoksesta projektinläpiviennin aikana ja sen jälkeen. Kuvan 3 mukaisessa mallissa on selkeästi havaittavissa suunnitteluvaiheen hetkittäiset työpanosvaatimukset, sillä suunnittelu vaatii yhteisiä kokouksia joissa mittaristoja ja niiden käyttöä pohditaan. Tämän jälkeen käyttöönottoaiheesta alkaen työmäärä on jatkuvasti jollain tasolla, sillä järjestelmä on osa organisaatiota. Käyttöönottoaiheessa työmäärä aluksi kasvaa, mutta järjestelmän käytön aikana työmäärä laskee hiljalleen, koska käytöstä tulee rutiininomaisempaa. (Lönqvist & Mettänen, 2003, s.79)



Kuva 3 Työryhmältä vaadittava työpanos mittaristohankkeen eri vaiheissa (Bourne, 2003)

Haverila ja Uusi-Rauva (2005) muistuttavat toteamuksesta, että mitä mitaat, sitä saat. Tämä on hyvä pitää mielessä mittaristoa suunniteltaessa, sillä edessä saattaa olla tilanne, jossa halutaan tiettyjä mittaustuloksia, jolloin haluttu mittaustulos määrittelee mitattavaa asiaa. Muuttamalla mitattavaa asiaa, voidaan mittaustulokset saada näyttämään houkuttelevimmilta ja tehokkaammilta, mikä ei ole mittauksen pääasiallinen tarkoitus. Mittaristojen luomisen tarve tulee tulla yritykseltä itseltään.

Yrityksellä tulee olla halu kehittää toimintaa, eikä miellyttää sidosryhmiä hyvältä näyttävillä mittaustuloksilla.

Valmiin mittariston käyttöönotossa on otetta huomioon erityisesti mittaristosta tiedottaminen. Tiedottamisen tavoitteena on saada henkilöstö tietoiseksi käyttöönotettavasta mittaristosta. (Malmi & Peltola & Toivanen, 2006, s.120) Mittaristoa voidaan pitää myös viestivälineenä. Kun organisaatio on osallistettu mittaristoon, voidaan mittaristoa käyttää yhteisenä kielenä joka kertoo millaisten valintojen edessä organisaatio kulloinkin on. (Olve et al., 1999, s.235)

3 ASIAKASTARPEET PALVELULIIKETOIMINNASSA

Yrityskentässä palvelujen markkinoinnin osuus on kasvanut voimakkaasti. Tämä on huomattavissa esimerkiksi tarkastelemalla palveluelinkeinojen osuutta kansantaloudesta. Yleisimpiä palveluiksi tunnistettavia palveluja ovat muun muassa siivous-, kunnossapito- ja huoltotoiminnot. (Haverila et al., 2005, s. 326)

Asiakaslähtöisyys saapui suomalaisiin yrityksiin vasta 1980-luvulla palvelujohtamisen ja laatuajattelun mukana. Painopisteenä tuolloin oli hetki jolloin yrityksen edustaja kohtaa asiakkaan ja luonnollisesti tällöin asiakaspalveluhenkilöstölle annettiin paljon valtaa ja vastuuta, samalla ryhdyttiin johtamaan asiakastyytyväisyyttä. 1990-luvulle siirryttäessä huomattiin, ettei kaikkien asiakkaiden tarpeita voida täyttää kannattavasti, jolloin ryhdyttiin ajattelemaan asioita asiakaskannattavuusnäkökulman kautta. Keskityttiin nykyisiin asiakkaisiin ja jaettiin asiakaskuntaa segmentteihin, samalla arvostettiin pysyvyyttä uusasiakashankinnan sijaan. Segmentoinnin etuna oli erityisesti kohdennetumpi palvelu, jolla tavoiteltiin lisämyyntiä segmentteittäin tai jopa yli segmenttirajojen. (Arantola et al., 2009 s. 3)

Palvelujen merkitys on kasvanut myös strategisessa merkityksessä, sillä yritykset voivat erottua palvelupakettiensa avulla paremmin kilpailijoistaan. Palvelupaketti voi olla esimerkiksi 3-kerroksisen tuotepaketin ympärille rakennettuja palveluelementtejä, jotka luovat kilpailuetua ja ovat vaikeammin kopioitavissa. Pelkän tuotteen kopioiminen voi olla vielä helppoa, mutta tuotteen, joka on yhdistetty sitä varten tuotettuun palveluun, ei olekaan enää helppo kopioinnin kohde. (Haverila et al., 2005, s.326)

Puhuttaessa palveluista ja palveluiden laaduista, on niiden ainoa oikea tulkitsija asiakas. Tästäkin laadun tulkinnasta 20 % syntyy teknisen laadun perusteella ja 80 % mielikuvien ja kokemuksen perusteella. Palveluyrityksessä asiakaskontaktien hoitaminen onkin yksi keskeisimmistä toiminnoista, mikä tulee ottaa huomioon. Asiakaskontaktihenkilöiden tehtävänä on hoitaa kontaktit hyvin ja muut

organisaation toiminnot tuottavat sisäisiä palveluja ja varmistavat asiakaskontaktihenkilöiden onnistumisen tehtävässään. (Haverila et al., 2005 s.329)

Asiakastarpeiden yhteydessä puhutaan usein myös asiakasymmärryksestä. Arantola ja Simonen (2009) kuvailevat asiakastiedon olevan asiakkaista saatavaa raakatietoa, eli käsittelemätöntä tietoa. Tätä tietoa tulee jalostaa ennen kuin sitä voidaan käyttää liiketoimintapäätösten tukena. Asiakasymmärrystä syntyy, kun jalostettua tietoa käytetään liiketoiminnassa. (Arantola et al., 2009 s.25)

3.1 Asiakastarpeiden tunnistaminen

Asiakastarvekartoituksessa on kyse asiakkaan tarpeiden ja kilpailutilannetta koskevien tietojen keräämisestä ja käsittelemisestä siten että kehitettävälle tuotteelle tai palvelulle voidaan asettaa tavoitteet. Nämä tavoitteet koskevat tuotteen tai palvelun ominaisuuksia. (Kärkkäinen & Piippo & Salli & Tuominen & Heinonen, 1995, s.3)

Asiakastarpeiden etsinnässä esiin nousee varmasti kysymyksiä kuten: Keitä ovat asiakkaat? Keitä ovat kilpailijat? Mitkä ovat yrityksen kilpailukeinot? Nämä ovat osa asiakastarpeiden lähtötilanteen määrittämisprosessia. (Kärkkäinen et al., 1995, s.4)

Asiakkaille eivät tuota arvoa palvelun ominaisuudet vaan palvelun tuottamat hyödyt, seuraukset ja vaikutukset. Arvoa syntyy yhdessä toimimisella asiakkaan ja toimittajan välille. (Arantola et al., 2009, s. 3) Yrityksissä puhutaan usein asiakkaan tarpeista ja kuinka nämä tarpeet täyttämällä ollaan asiakaslähtöisiä. Todellisuudessa kuitenkin tarvepohjainen ajattelutapa on reaktiivinen tapa toimia. Jos asiakas jo itse tietää tarpeensa, ei yrityksellä ole täyttä mahdollisuutta tarjota kokonaisvaltaista ratkaisua asiakkaalle, sillä asiakkaalla on jo mielessään ratkaisu ainakin osittain. Asiakkaan kannalta tämä on hyvä, sillä tällöin on mahdollista tiedetyn tarpeen pohjalta kilpailuttaa yrityksiä, koska tiedetään mitä tulisi ratkaista. Palveluntarjoajan kannalta tämä syö liiketoimintaa, sillä tarpeen tunnistaminen jää

pois. Usein asiakas ei kuitenkaan tunnista tarpeitaan parhaalla mahdollisella tavalla ja tällöin saatu ratkaisu puutteellisen tarpeen pohjalta ei välttämättä ole paras mahdollinen. Usein onkin parempi, että tarpeiden tunnistamiseen keskittynyt ulkopuolinen toimija, tekee tämän työn. Tällöin on todennäköistä, että yhdessä löytyy sellaisia tarpeita, joita asiakas ei olisi osannut löytää tai tunnistaa omasta liiketoiminnastaan. (Arantola et al., 2009, s. 4)

3.2 Palveluliiketoiminta

Palveluihin perustuva liiketoiminta ja erityisesti sen kasvattaminen on monelle teknologiayritykselle erityisen ajankohtainen asia. Palveluihin perustuvan liiketoiminnan kasvattaminen antaa myös samalla mahdollisuuden liiketoiminnan periaatteen syvälliseen uudistamiseen. Usein puhutaankin että palveluliiketoiminta toimii ikään kuin porttina sellaiselle liiketoiminnalle, jossa asiakkaiden rooli kasvaa ja heidän kanssaan tehtävä yhteistyö kasvaa ja syvenee. (Hyötyläinen & Nuutinen, 2010, s.13)

Nykyaikana sana ”palvelu” ei välttämättä kuvaa enää parhaalla mahdollisella tavalla sitä mistä on kyse. Usein palveluliiketoiminnasta puhuttaessa yrityskentässä sana on menettänyt osan voimastaan toiminnan uudistamisen tienä ja tällöin saatetaankin usein puhua ratkaisuliiketoiminnasta. Ratkaisuliiketoiminnasta puhutaan erityisesti silloin kun halutaan korostaa kokonaisvaltaisempaa vastuuta asiakkaan tarpeiden täyttämisestä ja yhteisesti jaetusta liiketoiminnan riskistä. (Hyötyläinen et al., 2010 s.13)

Palveluliiketoiminnan voidaan nähdä olevan kokemuksen johtamista. Tässä tärkeässä asemassa ovat esimiehet, sekä muut erityisesti asiakkaiden kanssa tekemisissä olevat henkilöt. Kyse on asiakkaalle luotavan positiivisen kokemuksen luomisesta, joka saa alkunsa johtamisesta jolla luodaan työyhteisölle positiivinen kokemus joka välittyy lopulta asiakkaalle. (Fischer & Vainio, 2014, s. 110)

Palveluliiketoimintaan voidaan kulkea useita eri polkuja. Olennaista on kuitenkin se, että yrityksessä tiedostetaan omat lähtökohdat ja mahdolliset etenemistavat. Muutosstrategioita on olemassa useita ja niistä tulisi valita paras jonka avulla voidaan suunnitella ja toteuttaa palveluliiketoiminnan muodonmuutosta. Muutokset eivät koske ainoastaan yritystä itseään, vaan ne kytkeytyvät myös asiakkaisiin ja yhteistyöverkostoihin yhtälailla. (Hyötyläinen et al., 2010, s.54)

Monella palveluliiketoiminnan alalla useat asiakkaat edellyttävät räätälöityjä kokonaisratkaisuja vastaamaan omia tarpeitaan. Entistä kattavammat ja laajemmat kokonaisratkaisut ajavat palveluliiketoimintaa harjoittavat yritykset usein hankkimaan yhteistyökumppaneita joiden palveluja yhdistetään kokonaisuuteen. Tämä tuo uusia haasteita erityisesti asiakasymmärryksen suhteen, koska toimijoita on entistä enemmän ja kaikkien ominaisuudet ja tarpeet tulee huomioida kokonaisuudessa. (Arantola et al., 2009 s. 11)

Kiinteistöpalvelujen markkinat ovat Suomessa kasvaneet huomattavasti viime vuosien aikana. Kiinteistöpalveluita tarjoavat yritykset ovat saaneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia erityisesti kiinteistöylläpidon osalta. Kasvun taustalla ovat erityisesti kiinteistöjen omistajien ja käyttäjien henkilöstön eläköityminen, kaluston vanheneminen ja tarve keskittyä ydintoimintoihin. (Arantola et al., 2009 s. 12)

4 KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

Lainsäädännön näkökulmasta kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen sekä muun muassa osuudet yhteisiin alueisiin ja kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet, kuten oikeuden käyttää tietä. Kiinteistöön voi kuulua sekä maa- että vesialueita. Kiinteistöön kuuluvat myös yleensä alueella olevat puut, pensaat, rakennukset sekä yleensä yleisesti muutoinkin siihen kuuluvat esineet ja laitteet. (Oikeusministeriö, 2015)

Usein puhekielessä kiinteistöillä tarkoitetaan vain rakennuksia, mutta määritelmän mukaisesti kiinteistö on huomattavasti laajempi käsite. Tämä seikka on hyvä tiedostaa kiinteistöistä puhuttaessa, ettei väärinkäsityksiä pääse syntymään.

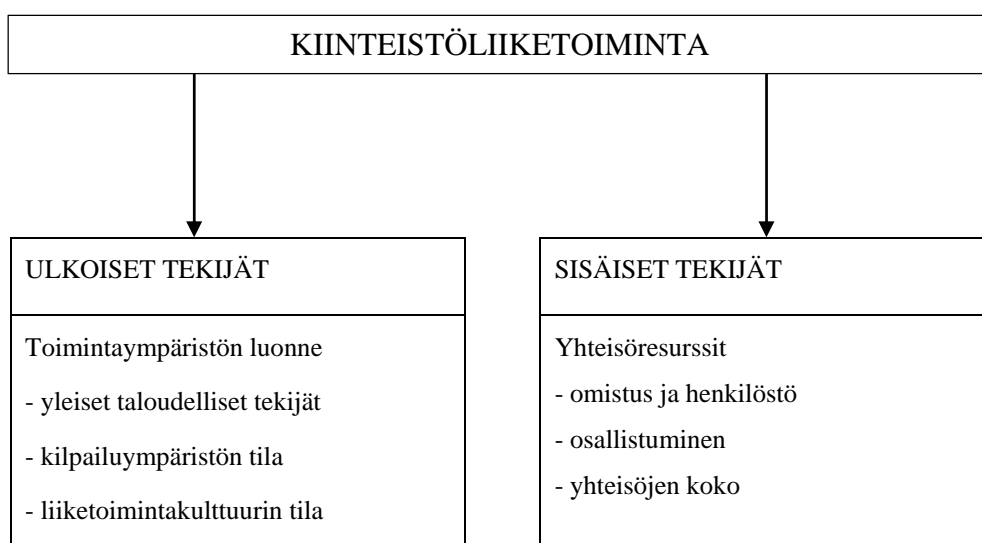
Kiinteistöliiketoiminnasta puhuttaessa, kiinteistöliiketoiminta sanalla tarkoitetaan usein kaikkia yritysten kiinteistömarkkinoihin liittyviä transaktioita, kuten kiinteistöjen vuokrausta, myyntiä ja ostoa sekä näihin liittyviä lisä- ja oheispalveluja kuten kiinteistönvälitystä, arviointia ja ylläpitoa. (Vuorinen, 1992 s.11)

Kiinteistöliiketoiminnan voidaan nähdä koostuvan itse kiinteistöä tuotannontekijänä ja toiminnallisena kohteena, markkinaympäristöstä ja osapuolista, omistusoikeudellisista tekijöistä sekä palvelunäkökulmasta. Toiminnalla on läheinen yhteys käyttötarkoitukseen, sillä toiminta voidaan määritellä tehtäväksi, missä ulkoisin ja sisäisin keinoin hallitaan ja tarjotaan fyysistä tilaa ja siihen liittyviä palveluja. Keinoiksi luetellaan kaikki kiinteistön elinkaareen liittyvät toiminnot kuten maanhankinta, suunnittelu, rakennuttaminen, hallinto, saneeraus ja kiinteistön elinkaaren lopulla purkaminen. Myös taloudella, kuten pääoman hankinnalla, riskien hallinnalla ja toiminnan organisoinnilla on oma merkityksensä kiinteistöliiketoiminnassa. (Lundström, 1989)

Kiinteistöliiketoiminnan saralla Suomessa suurimmat askeleet eteenpäin on otettu 1990-luvulla, jolloin selkein kansainvälinen kiinteistöliiketoimintaan vaikuttava trendi – sijoitustoiminta, rantautui Suomeen. Tämä loi uusia malleja varallisuudenhallintaan ja on osaltaan myös nopeuttanut kiinteistöliiketoimintaan liittyvien palvelujen kansainvälistymistä. (TEKES, 2004, s.26)

1990-luvun lama Suomessa antoi oman piristysruiskeensa uusien kiinteistöliiketoiminta mallien synnylle ja käyttöönotolle. Ennen lamaa perinteiset kiinteistöalan yritykset olivat moniosajia, jotka hoitivat usein kaiken omistamiseen sekä palveluntuotantoon liittyvät tehtävät. Laman jälkeen yritykset ryhtyivät kyseenalaistamaan vanhoja toimintamalleja ja tehostamaan toimintaansa. Enää toimintoihin ei ajauduttu vaan valintojen taustalla olivat tarkat strategiaprosessit, jotka johtivat päätöksiin. (TEKES, 2004, s.28)

Vuorisen tutkimuksessa on esitetty kiinteistöliiketoiminnan muodostama kuvassa 4 kuvattu viitekehysmalli, joka jakaantuu kahteen pääosaan – kiinteistöliiketoiminnan toimintaympäristön luonteeseen, eli ulkoisiin tekijöihin sekä yhteisöresursseihin, eli sisäisiin tekijöihin. Ulkoiset tekijät koostuvat yleisistä taloudellisista tekijöistä, kilpailuympäristön tilasta sekä liiketoimintakulttuurin tilasta. Sisäiset tekijät koostuvat myöskin kolmesta osasta jotka ovat omistus, osallistuminen sekä yhteisöjen koko. (Vuorinen, 1992, s.19)



Kuva 4 Kiinteistöliiketoiminnan viitekehysmalli (Vuorinen, 1992)

4.1 Kiinteistövarallisuus

Kiinteistöliiketoiminnalla on oleellinen merkitys yhteiskunnan ja talouselämän kannalta, sillä siihen sitoutunut kansallinen pääoma on erittäin suuri. (Vuorinen, 1992, s.11) Vuonna 2010 Suomen kansallisvarallisuus oli 775 miljardia euroa, josta kiinteistö- ja rakennusklusteri kattaa suurimman osan eli yli 70 %. Talorakennusten osuus kansallisvarallisuudesta on kokonaisuudessaan 45 % ja asuinrakennukset yksistään vastaavat liki 30 % kansallisvarallisuudesta. (Leväinen, 2013 s.12)

Kiinteistöt nähdään yritysten perustoiminnan tarvitsemiksi ja käyttämiksi tuotannontekijöiksi. Yritysten omaisuudesta kiinteistöt edustavat noin kolmasosaa ja vastaavat noin kolmannesta kaikista yrityksen menoeristä. Kiinteistöihin sitoutuu suuria määriä pääomia, joten kiinteistöihin tulee kiinnittää erityistä huomiota kun tarkastellaan organisaation taloutta. Kiinteistöt ovat erityisen epälikvidejä kohteita, mutta siitä huolimatta erityisen hyviä osaksi hyvin hajautettua sijoitussalkkua. Kaikki kiinteistöt eivät kuitenkaan ole samalla tavalla epälikvidejä, toiset kiinteistöt voidaan myydä miltei välittömästi markkina-arvoa vastaavasta hinnasta ja toisilla myynti saattaa kestää huomattavan pitkään. Usein kalliilla kohteilla myynti kestää halvempia pidempään. (Leväinen, 2013, s.14)

Kiinteistöjen myytävyyteen vaikuttaa yhtäläillä markkina-alue, sillä kiinnostavalla markkina-alueella kauppaa käydään huomattavasti tiheämpään kuin vähemmän kiinnostavalla. Kiinnostavuus liittyy usein kasvunäkymiin ja tulevaisuuden odotuksiin. Omistajataholla on myös vaikutusta myyntiin, sillä vakavaraisella omistajalla ei ole välttämättä tarvetta tarttua ensimmäiseen vastaan tulevaan ostotarjoukseen, kun taas vähemmän vakavaraisella omistajalla yksittäinen kiinteistö saattaa olla erittäin suuressa osassa sijoitussalkkua ja kohteesta on syystä tai toisesta päästävä eroon mahdollisimman pian rahoittaakseen kenties vaihtoehdoisen sijoituskohteen ostamisen.

Kiinteistöomaisuus nähdään usein jäykkänä, ja ihan ymmärrettävästä syystä, sillä kiinteistöä ei voi siirtää, vaan se on usein koko elinkaarensa siinä mihin se on rakennettu. Jäykkyyden vastapainona on muuntojoustavuus, eli kuinka hyvin kiinteistöä voidaan muuttaa asiakkaan tarpeisiin sopivaksi käyttötarkoituksen mukaan. Mitä muuntojoustavampi kiinteistö on, sitä haluttavammaksi se muuttuu. (Leväinen, 2013, s.14)

Suomalaiset institutionaaliset sijoittajat ovat kautta aikain pitäneet kiinteistöjä tasaavina ja turvaavina sijoituskohteina. Tällainen ajatusmalli on usein johtanut passiiviseen hallintaan, jolloin kiinteistöjen kierto salkuissa on alhaista. Viime vuosikymmeninä institutionaaliset sijoittajat aloittivat kuitenkin kiinteistöstrategioiden täsmennyksen, jonka seurauksena salkkuja muokattiin aktiivisesti. Systemaattinen ja aktiivinen sijoittaminen on vaatinut panostuksia analyysi- ja seurantatoimintaan, jotka puolestaan ovat kehittyneet samalla huomattavasti. (TEKES, 2004, s.28)

Kiinteistöliiketoiminnassa on olemassa yhtäläisiä riskejä ja tuottoja kuten missä tahansa muussakin sijoitustoiminnassa. Taulukossa 3 on Allenin (1989) mukaan jaoteltu kiinteistöliiketoiminnan tuotot neljään osaan sekä Kapplinin (1976) määritelmät riskeille.

Taulukko 3 Kiinteistöliiketoiminnan tuotot ja riskit (Allen, 1989; Kapplin, 1976)

Tuotot	Riskit
1. Kassavirtatuotto	1. Tappion todennäköisyys
2. Arvonnousu	2. Todennäköisyys olla saavuttamatta tulosta
3. Vieraan pääoman vipuvaikutus	3. Odotusten ja toteutuneen erotus
4. Verohyödyt	4. Odotetun ja toteutuneen tuloksen ristiriita
	5. Todennäköisyys, ettei investoija saavuta tuottovaatimuksen mukaista tuottoa

Kassavirtatuotolla tarkoitetaan tuottoa kaikkien kulujen jälkeen, jolloin lukema on hyvin vertailukelpoinen. Arvonnousu mitataan siinä vaiheessa kun kohde myydään

ja mahdollinen arvonnousu realisoituu tai jää realisoitumatta. Vieraan pääoman vipuvaikutuksella on ominaisuus lisätä omaa pääomaa, siinä tapauksessa, että tuotto ylittää vieraan pääoman kustannuksen. Verohyödyt mitataan vähennysoikeuksina, poistomahdollisuuksina ja muun muassa vaihtokauppoina. (Allen, 1989)

Vuorisen (1992) mukaan tuottovaatimus on yleisesti ottaen suoraan verrannollinen riskin määrään. Erityisesti kiinteistöliiketoiminnassa erityyppisten riskien olemassaolosta tai suhteista on niiden puutteellisten mittaumahdollisuuksien vuoksi vaikea tehdä johtopäätöksiä. Vuorisen kirjassa Seppälä (1991) toteaa riskeihin liittyen, että riskianalyysi kiinteistöliiketoiminnassa on aina subjektiivista toimintaa puutteellisen ja saavuttamattoman informaation vuoksi. (Vuorinen, 1992, s.39)

Kiinteistöliiketoiminnan kannattavuuden mittaamisen peruseriaate on tuottojen diskonttaaminen tiettyyn vertailukelpoiseen ajankohtaan, joka kertoo investoinnin tuoton. Ajankohtien vertailukelpoiseksisaaminen edellyttää koron ja riskitason määrittämistä. Vertailukelpoisuuden saavuttaminen on oleellista johtuen eri ajankohtien tuottojen eriarvoisesta asemasta, sillä ajallisesti lähempänä oleva tuotto on arvokkaampi ja vähemmän riskialtis kuin ajallisesti kauempana oleva tuotto. (Aho, 1982)

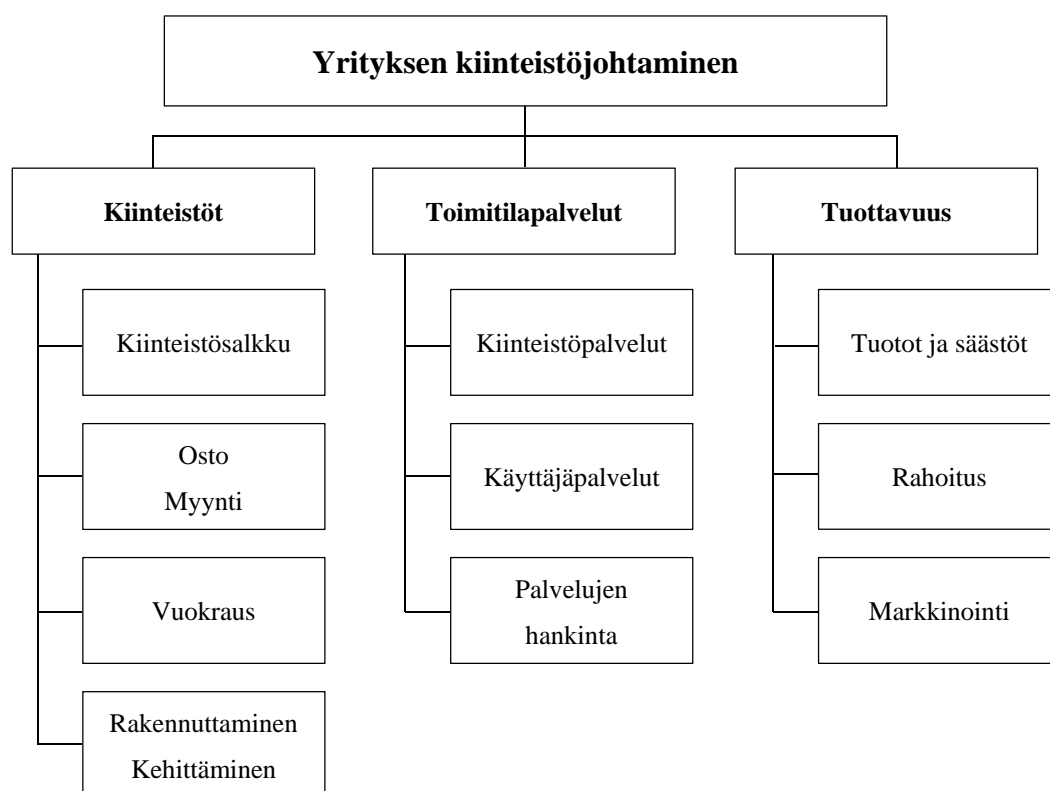
4.2 Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtamisen on määritelty tarkoittavan kaikkien kiinteistöihin liittyvien toimintojen taloudellista ja tarkoituskemukaista hoitamista. Kiinteistöjohtamisen toiminnot liittyvät vahvasti kiinteistöjen hankintaan, omistuksen aikaiseen hallintaan ja myyntiin tai muunlaiseen kiinteistöstä luopumiseen sekä näiden toimintojen suunnitteluun. Kiinteistöjohtamisen englanninkielinen termi on real estate management (REM). Kiinteistöjohtamisesta puhuttaessa voidaan tarkentaa edelleen yrityksen kiinteistöjohtamiseen, joka on kiinteistöjohtamista sellaisista yrityksissä, joiden ydintoiminta ei ole kiinteistöliiketoimintaa. (Leväinen, 2013, s. 27)

Erityisesti yrityksen kiinteistöjohtamisen tavoitteena on yhdistää optimaalisesti yrityksen tavoitteet, arvot, toiminta, johtamistyyli ja kiinteistö- ja tilaratkaisut. Kiinteistöjohtaminen yhdistää erityyppisiä toimijoita, sillä usein julkishallinto ja säätiöt toimivat kiinteistöjohtamisessa yritysten kaltaisesti, joten yritysten kiinteistöjohtamisen alle sisällytetään myös julkishallinto ja muiden vastaavien organisaatioiden kiinteistöjohtaminen. (Leväinen, 2013, s.27)

Yrityksen kiinteistöjohtamisen tehtäviin liittyy läheisesti kaikki jolla on jonkinlainen liityntäpinta kiinteistöihin, toimitilapalveluihin ja niiden tuottavuuteen. Kiinteistöjohtaminen on kehämäinen prosessi, jossa asioihin palataan aina tarvittaessa. (Leväinen, 2013, s.35)

Kuvassa 5 on esitetty yrityksen kiinteistöjohtamisen tehtävät, jotka jakaantuvat kolmeen pääkohtaan – kiinteistöt, toimitilapalvelut sekä tuottavuus.



Kuva 5 Yrityksen kiinteistöjohtamisen tehtävät (Leväinen, 2013)

Kiinteistöt käsittävät kiinteistösalkun, oston ja myynnin, vuokrauksen sekä rakennuttamisen ja kehittämisen. Kiinteistösalkulla ei tarkoiteta vain sijoitussalkkua, vaan se sisältää pääasiassa yrityksen omassa toiminnassa tarvittavia kiinteistöjä. Toimitilapalvelut koostuvat kiinteistö- ja käyttäjäpalveluista sekä palveluiden hankinnasta. Palvelut tuotetaan yritykselle joko sisäisinä palveluina tai ostopalveluina. Tuottavuudella mitataan kiinteistöyksikön tuottavuutta eripituisilla aikajaksoilla. Tällöin tarkastelussa on tuotto- ja säästömahdollisuudet. (Leväinen, 2013, s.37)

5 YMPÄRISTÖANALYYSI

LOASin toimiessa vuokramarkkinoilla, on tärkeää ymmärtää alueellinen tarjonta ja kilpailijoiden taustat. Opiskelijoilla on erilaisia haluja asumistarpeiden tyydyttämiseen ja näihin LOASin tulee vastata mahdollisimman hyvin. Oikean tyyppisillä asunnoilla, hyvällä sijainnilla sekä kohtuullisella hintatasolla voidaan taata opiskelijoiden tyytyväisyys LOASin asukkaina. Mikäli opiskelija ei löydä itselleen soveltuvaa asuntoa LOASilta, kääntyy hän muiden palveluntarjoajien puoleen.

Kilpailijoiden hinta- ja asumistaso vaikuttavat osaltaan LOASin käyttöasteeseen. Mikäli korkeakoulujen lähetyvillä on saatavilla paljon muiden vuokranantajien asuntoja, joiden hinta ja kunto ovat samalla tasolla tai joissa on jopa alhaisempi hinta ja parempi kunto, on LOASin ryhdyttävä toimiin jotta asukkaat valitsevat LOASin muiden toimijoiden sijaan.

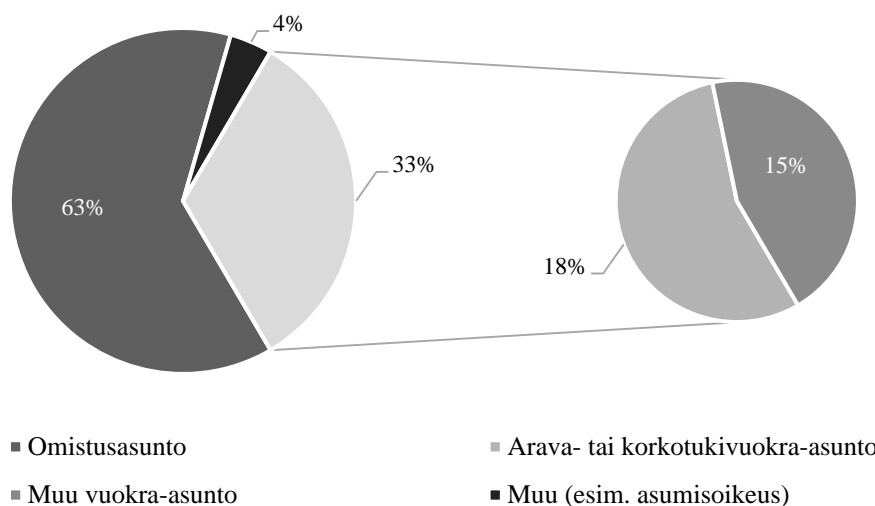
5.1 Vuokramarkkinat Lappeenrannassa

Lappeenrannassa oli vuoden 2013 lopussa yhteensä 36 799 asutokuntaa, joista 33,1 % asui vuokralla. Suomessa keskimäärin 30,5 % asutokunnista asuu vuokralla, joten Lappeenrannassa lukema on hieman keskimääräistä korkeampi. Lappeenrannassa vuokralla asuu lukumäärällisesti hieman vajaa 12 100 asutokuntaa. Asukkaita Lappeenrannassa oli vuoden 2013 lopulla 72 658. (Tilastokeskus a, 2014).

Vertailtaessa LOASia Tilastokeskuksen tilastoihin sillä olettamuksella, että yksi LOASin huoneisto vastaa yhtä asutokuntaa, voidaan todeta, että LOASin 1861 huoneistoa asuttavat 5,1 % Lappeenrannan asutokunnista. Todellisuudessa soluasutihuoneistot eivät ole kuitenkaan perinteisessä mielessä asutokuntia samalla tavalla kuin perheasunnot, joten vertailua voidaan tehdä myös asutopaikkojen ja väkiluvun suhteen. Lappeenrannan 72 658 henkilön väkilukuun

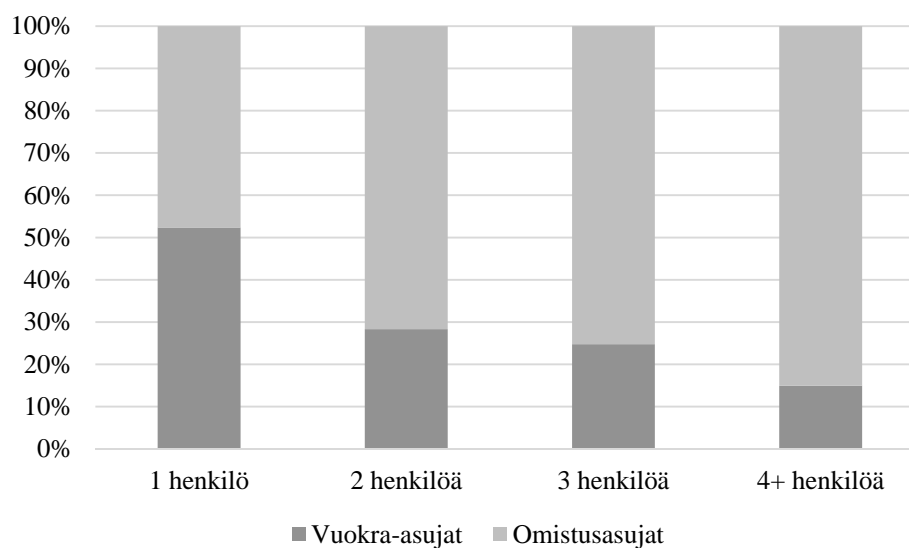
vuoden 2013 lopussa suhteutettuna LOASin 2976 asuntopaikkaa kykenisivät tarjoamaan asunnon 4,1 % Lappeenrannan väestöstä.

LOASin asunnot ovat pääsääntöisesti ARA rahoitettuja, eli kansankielisesti korkotuettuja asuntoja, tästä poikkeuksena kaksi vapaarahoitteista asuntokohdetta Lappeenrannan keskustassa. Tarkempi jaottelu kuvan 6 mukaan vuokra-asunnimisesta Lappeenrannassa kertoo, että noin 18,3 % asunnoista oli Arava tai muita korkotuettuja asuntoja ja 14,8 % on muun tyyppisiä vuokra-asuntoja.



Kuva 6 Asumismuotojen jakautuminen Lappeenrannassa (Tilastokeskus a, 2014)

Lappeenrannassa on selvästi nähtävissä, että yhden henkilön asutokunnat asuvat useammin vuokralla kuin omistusasunnossa. Asumismuodot asutokuntien koon mukaan on esitetty kuvassa 7. Yhden henkilön talouksista 52 % asuu vuokralla, 2 henkilön talouksista 28 %, kolmen hengen talouksista 25 % ja neljän ja yli neljän hengen talouksista 15 % asuun vuokralla.



Kuva 7 Asumismuodot asuntokuntien koon mukaan (Suomen virallinen tilasto (SVT) a, 2014)

Tilastollisesti korkeampaan tuloluokkaan kuuluvat henkilöt asuvat omistusasunnossa todennäköisemmin kuin matalampaan tuloluokkaan kuuluvat. Ylimpään tuloluokkaan kuuluvista 4 % asui vuokralla, kun taas alimpaan tuloluokkaan kuuluvista 76 % asui vuokralla. (Tilastokeskus b, 2014) Vuoden 2012 tilaston mukaan opiskelijoilla oli käytettävissä keskimäärin hieman yli 11 000 euron tulot vuosittain. (Suomen virallinen tilasto (SVT) d, 2014). Tämä tilastotieto tukee väittämää, jonka mukaan opiskelijat asuvat yleensä vuokralla. Vaikka oman asunnon ostaminen olisi taloudellisesti mahdollista, ei välttämättä koeta tarpeelliseksi sitoutua omaan asuntoon hetkellisen elämänvaiheen takia.

Suomalaisten omistusasumisen intoon myötävaikuttaa varmasti valtion tahto tukea omistusasumista vuokra-asumiseen verrattuna. Omistusasuja saa vähentää asuntolainansa korkoja verotuksessa sekä lisäksi valtio takaa yksityishenkilöiden asuntolainoja (Ympäristöhallinto, 2014), mikä osaltaan jo ohjaa ihmisiä tekemään päätöksiä taloudellisin perustein omistusasumisen suuntaan. Asuntokunnan koon kasvaessa on usein myös asunnon maksajia enemmän, joten on perusteltua ja taloudellisesti mahdollista ostaa isompi asunto omaan käyttöön.

LOASin keskivuokra asunnoissa vuonna 2013 oli 11,60 euroa asuinneliömetrillä kuukaudessa, kun taas tilastokeskuksen tilastoista käy ilmi Lappeenrannan keskivuokran kaikissa vuokra-asunnoissa olleen 10,77 euroa asuinneliömetriltä kuukaudessa. Tarkasteluun on syytä ottaa myös tarkempi aluejako, sillä tilastokeskukselta on saatavissa Lappeenrannan keskustan ulkopuolisista alueista oma tilastonsa. LOASin asuntokohteista suurin keskittymä sijaitsee muualla kuin Lappeenrannan keskustassa, ja näistä kohteista kaikki ovat ARA-rahoitteisia, joten vertailu tarkentuu. Lappeenrannassa muualla kuin keskustassa olevien ARA-rahoitteisten kohteiden keskivuokra oli vuoden 2013 lopussa 9,83 euroa asuinneliömetriä kohden kuukaudessa, kun taas LOASin Skinnarilassa ja Sammonlahdessa sijaitsevien kohteiden keskivuokra oli 11,38 euroa asuinneliömetriltä kuukaudessa (Suomen virallinen tilasto (SVT) b, c; LOAS Toimintakertomus, 2013).

5.2 Suurimmat toimijat

Lappeenrannassa toimii muutamia suuria ja tunnettuja vuokranantajia, joista tunnetuin ja suurin lienee Lappeenrannan kaupungin omistuksessa oleva Asuntopalvelu Oy, joka tarjoaa yli 4000 kohtuuhintaisia vuokra-asuntoa ympäri Lappeenranta. Myös Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö on paikallisesti melko tunnettu toimija. Lappeenrannassa toimii myös kansallisiakin vuokra-asunto toimijoita, kuten VVO-yhtymä Oy, jolla on yhteensä reilu 40 000 asuntoa yli 40 paikkakunnalla. Yhtenä melko suurena toimijana on WH-asunnot Oy, jonka asunnot ovat pitkälti perua UPM-Kymmene Oyj:n aiemmin omistamista asunnoista, joita hallinnoi aikanaan UPM-asunnot Oy. UPM myi yhtiön koko osakekannan Waterhouse Real Estate Investment Oy:lle, josta tuli myöhemmin WH-asunnot Oy. Asuntojen vuokrailmoituksia seuraamalla selviää, että WH-asunnoilla on asuntokohteita eripuolilla Lappeenranta. (WH-asunnot Oy, 2014; UPM-Kymmene Oyj, 2014)

Lappeenrantaalaisten vuokra-asuntotoimijoiden kartoittamisessa käytettiin apuna Lappeenrannan kaupungin asuntotoimen johtajan Risto Kantolan asiantuntemusta alueen vuokramarkkinoista. Lappeenrannan vuokra-asuntomarkkinoilla toimii myös eläkeyhtiöitä ja muita suurempia ja pienempiä toimijoita. Yksi pienemmän mittakaavan toimija Lappeenrannassa, mutta kuitenkin ehkä hieman tunnettu on Kruunuasunnot Oy, jolla on yhteensä yli 2500 asuntoa Suomessa, ja Lappeenrannassa reilu 50. Kruunuasuntojen historia juontaa juurensa puolustusvoimien asuntojen parista, sillä yhtiö on perustettu tervehdyttämään puolustusvoimien käytössä ollutta vuokra-asuntokantaa (Kruunuasunnot Oy, 2015). Lisäksi Lappeenrantaan on ilmestynyt asuntorahastojen rakentamia kohteita. Pohjola Pankki Oyj:n OP-Vuokratuotto asuntorahasto on ilmoittanut rakentavansa Lappeenrantaan kohteen, jossa on vajaa 60 asuntoa. (Pohjola-Pankki Oyj, 2014).

Lappeenrannassa on myös useita yhtiöitä joiden liiketoiminta on asuinhuoneistojen vuokraus, mutta tällaisten yhtiöiden asuntomäärää kokonaisuudessaan on huomattavan vaikea lähteä arvioimaan. Lisäksi yksityiset vuokranantajat ovat merkittävä vuokra-asuntojen tarjoaja. Kiinteistölehden mukaan Suomen 800 000 vuokra-asunnosta noin puolet on jollain tavalla valtion tuen piirissä ja toinen puoli on vapaarahoitteisia. Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista yksityiset ihmiset omistavat noin 250 000 kappaletta, eli kaikista vuokra-asunnoista noin vajaan kolmanneksen. (Kiinteistölehti, 2013). Lappeenrannan kohdalla tällainen jaottelu tarkoittaisi noin 4000 yksityishenkilöiden omistuksessa olevaa asuntoa, sillä vuoden 2013 lopussa 36 799 asutokunnasta 33,3 % asui vuokralla ja arvion mukaan vuokra-asunnoista kolmannes on yksityishenkilöiden omistuksessa.

6 ASUNTOSALKUTUS

Seuraavissa kappaleissa tarkastellaan asuntosalkutuksen lähtökohtia ja tarvetta johon järjestelmällä pyritään vastaamaan. Tarkastellaan myös erilaisajärjestelmään valittavia muuttujia ja niiden soveltuvuutta. Osana tarkastelua on myös salkutuksen pisteytysjärjestelmä ja taustaa miten siihen on päädytty.

6.1 Salkutuksen tarve

LOASilla ei ole olemassa varsinaista salkutusjärjestelmää, jossa vertaillaan asuntokohteita keskenään. Hieman vastaavan tyyppinen rakenne löytyy vuokranmääritysjärjestelmän sisältä, jossa on arvioitu asuntokohteita eri osaluokkien saralla. Työn tarkoituksena on luoda kattava ja monipuolinen erillinen asuntosalkutusjärjestelmä, jonka prosessoimaa tietoa voidaan hyödyntää vuokranmääritysjärjestelmässä vuokria määriteltäessä. Taustatutkimuksessa kävi ilmi, että parhaiten hyödynnettävää tietoa saadaan vertailemalla kohteita keskenään eri näkökulmista ja luomalla tästä graafinen nelikenttä kuvastamaan kunkin kohteen keskinäistä sijoitusta.

Salkutus antaa tärkeää tietoa LOASille päätöksenteon tueksi, aina uudisrakennuttamisesta perusparannuksiin, kuin myös asuttamistoimintaan. Yksittäisten asuntokohteiden suorituskyky ja houkuttelevuus vuokramarkkinoilla on tärkeässä asemassa LOASin tulevaisuuden suunnitelmista päätettäessä. Päätöksenteon työkaluna salkutusjärjestelmä antaa LOASin hallitukselle ja toimivalle johdolle mahdollisuuden tehdä päätöksiä riittävän tiedon puitteissa. Järjestelmä antaa tarvittavan tiedon asuntokohteiden keskinäisestä kilpailukyvyistä ja suoriutumuksesta vuokra-asuntomarkkinoilla eri näkökulmista katsottuna.

6.2 Tietojärjestelmät

LOASilla on käytössään salkutuksen kannalta kaksi oleellista tietojärjestelmää. Ensimmäinen, ja huomattavasti laajempi niistä on Maestro-järjestelmä, josta löytyy

LOASin toimintaan liittyen oleellista tietoa. Maestron kautta on löydettävissä niin taloudellisia tietoja ja tunnuslukuja, kuin myös asuttamiseen liittyvää tietoa muun muassa kohteiden käyttöasteista ja jonoista. Maestrosta on mahdollista ajaa ulos Excel-muotoisia raportteja ja raakadataa halutuista osa-alueista, joita voidaan soveltuvin osin käyttää salkutuksessa.

Toisena järjestelmänä käytetään LOASin intra-ympäristössä sijaitsevaa vikailmoitusjärjestelmää. Asukkaat tekevät vikailmoituksen tämän järjestelmän kautta ja vastaavasti huollon henkilöstö käyttää samaa järjestelmää päivittäisessä työssään ilmoitusten tarkasteluun. Järjestelmään tallentuvat kaikki vikailmoitukset kohteittain ja lisäksi vikatyypeittäin, joten dataa on saatavilla varsin kattavasti.

Lisäksi tietoa on saatavilla erillisten seuranta varten luotujen Excel-tiedostojen muodossa, joita on taltioitu LOASin verkkolevyille. Tällaisia ovat esimerkiksi lämmönkulutuksen kulutuslukemat. Lämmönkulutuksen lukemat on kerätty kohteittain kuukausittain ja tilastoista on saatavissa salkutuksen kannalta soveltuvia lukuja suoraan.

6.3 Salkutuksessa tarkasteltavien kohteiden muuttujat

Salkutusjärjestelmän muuttujiksi valitaan sellaisia osa-alueita, joilla on todellista relevanssia järjestelmän toiminnan kannalta. Valittuihin muuttujiin on päädytty LOASin johtoryhmässä käytyjen keskustelujen pohjalta ja valintaa on ohjannut myös olemassa olevat tietojärjestelmät ja niistä saatavissa oleva tieto. Salkutukseen on päätetty valita muuttujat kolmesta eri osa-alueesta, jotka ovat: talous, tekninen kunto sekä kysyntä. Osa-alueet ovat valikoituneet laajuutensa perusteella ja samalla ne antavat hyvän kokonaiskuvan kohteista näiden osa-alueiden osalta.

Muuttujia valittaessa on myös pyritty huomioimaan mahdollisuuksien mukaan aiemmin työssä esiteltyjä hyvän mittarin, eli tässä tapauksessa muuttujan, mittausteoreettisia ominaisuuksia. Valituissa muuttujissa on hyvä hyöty-vaiva-

suhde, eli ne ovat käytännöllisiä. Muuttujat ovat olennaisia käyttäjän kannalta, mittaavat olennaisia asioita sekä toimivat johdonmukaisesti.

Tietojen hankinnassa nojaututaan pääosin Maestro-järjestelmään, jonka kautta saadaan selvitettyä suurin osa muuttujien arvoista, sekä LOASin intrassa toimivaan vikailmoitusjärjestelmään, josta saadaan tiedot vikailmoitusten määrästä. Erillisistä seurantadokumenteista haetaan lämmönkulutukseen liittyvät luvut.

Muuttujia mitattaessa tulee ottaa huomioon kertaluonteisista tapahtumista johtuvat vuosivaihtelut, joiden vaikutus on hyvä tasata paremman vertailukelpoisuuden saamiseksi. Näiden eroavaisuuksien vaikutusta pienennetään käyttämällä laskelmissa kolmen vuoden keskiarvoa mitattavista arvoista. Tällöin yksittäisen vuoden poikkeava luku ei vääristä asuntokohteen asemaa liiaksi.

Suuri osa taloudellisista ja teknisistä muuttujista lasketaan joko asuinneliometriä kohden tai muuten suhteuttamalla johonkin vastaavaan arvoon, jotta vertailukelpoisuus säilyy. Ei ole järkevää verrata kahta asuntomäärältään erikokoista kohdetta toisiinsa ilman, että ne tuodaan samalla vertailupisteelle eliminoimalla kohteiden absoluuttisen koon vaikutus. On selvää, että esimerkiksi sellaisessa asuntokohteessa jossa on enemmän asukkaita, on vikailmoituksiakin luonnollisesti kappalemääräisesti enemmän. Suhteuttajina käytetään asuinneliometrejä tai vuokrayksiköitä. Osassa tapauksissa LOASin tietojärjestelmistä on saatavissa valmiiksi suhteutettuja arvoja, joita ei tarvitse erikseen laskea. Tällaisia on esimerkiksi kohteen käyttöaste- %.

Suhteuttaminen ei ole kuitenkaan täysin aukoton menetelmä, sillä esimerkiksi suuressa asuntokohteessa on mahdollista saavuttaa mittakaavaetuja muun muassa aputilojen ja yhteisten tilojen suhteen pieneen asuntokohteeseen verrattuna. Erityisesti asuinneliometrin käyttämiseen liittyy omat haasteensa, sillä jokainen todellinen rakennusneliometri synnyttää kustannuksia, mutta tuotot ja kustannukset lasketaan asuinneliometriin mukaan, kuten alalla yleisesti paremman vertailtavuuden takaamiseksi. Muun muassa korkotukilainan suuruuden

määrittämisessäkin voidaan käyttää asuinneliömetrejä, muttei kuitenkaan rakennusneliömetrejä. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta). Tällöin kohteen vuokraneliöiden ulkopuolella olevien tilojen tehokkuus ja hyödyllisyys vaikuttavat joissain tilanteissa laskelmiin.

Kysynnällisten muuttujien laskukaavoissa esiintyvillä vuokrayksiköillä tarkoitetaan LOASin tapaa laskea vuokrattavia asuntoja. Yksiö vastaa yhtä vuokrayksikköä, perheasunto vastaa yhtä vuokrayksikköä, yksittäinen soluhuone vastaa yhtä vuokrayksikköä. Tällöin esimerkiksi kolmen huoneen soluasunto vastaa kolmea vuokrayksikköä, kun taas kahden hengen perheasunto vastaa yhtä vuokrayksikköä. Vuokrayksikkö vastaa käytännössä yksittäisten vuokrasopimusten määrää. (LOAS, 2014)

Taulukossa 4 on esitelty valitut muuttujat. Muuttujien tarkemmat esittelyt valintaperusteineen ja sopivuuksineen työhön löytyvät seuraavista kappaleista, joista saa syvällisen näkemyksen muuttujista. Työn liitteissä on listaus LOASin asuntokohteista ja lisäksi teknistä tietoa kohteista.

Taulukko 4 Salkutusjärjestelmän muuttujat

Muuttuja	Yksikkö	Arvot
Taloudelliset muuttujat		
Liikevoitto	euroa / asuinneliömetri	< tai > 0
Lainamäärä	euroa / asuinneliömetri	> 0
Tekniset muuttujat		
Kohteen ikä	vuosia	> 0
Energiatehokkuus	e-luku	A-G
Vikailmoitukset	kpl / asuinneliömetri	> 0
Lämmönkulutus	kWh/ asuinkuutiometri	> 0
Kysynnälliset muuttujat		
Asuntohakemukset	%	> 0
Käyttöaste	%	> 0
Vaihtuvuus	%	> 0

6.4 Taloudelliset muuttujat

Taloudellisen osa-alueen alle valittavat muuttujat ovat joko suoraan tilinpäätöksestä saatavia tai tilinpäätöstiedoista laskettavissa olevia lukuja. Näillä muuttujilla saadaan nostettua kohteista taloudellisia eroja esiin, joilla voi olla säätiön taloudellisen suoriutumisen kannalta suurikin merkitys.

Liikevoitto

Taloudellisista muuttujista ensimmäinen on asuntokohteen liikevoitto, jonka sijoittuminen tuloslaskelmaan on esitetty taulukossa 5. Liikevoitto antaa hyvän kuvan asuntokohteen liiketaloudellisesta kunnosta ja kannattavuudesta. Sen lisäksi, että tuloksesta nähdään absoluuttinen euromääräinen suoriutuminen asuinneliömetriä kohden, voidaan sitä verrata muiden asuntokohteiden vastaaviin lukuihin ja näin selvittää keskinäistä paremmuutta. Liikevoitto valittiin mittariksi tilikauden voiton sijaan siksi, koska liikevoitossa ei huomioida muun muassa lainoista aiheutuvia korkokuluja. Koska lainamäärä on valittu yhdeksi muuttujaksi, niin tulee mittauksissa välttää päällekkäisyyksiä, joita syntyisi jos muuttujaksi olisi valittu tilikauden voitto liikevoiton sijaan.

Suurimmat erot liikevoittoon vuositason laajuudella aiheutuvat remonttikustannuksista, jotka on kirjattu tulosvaikutteisina, jos ne eivät ole olleet riittävän laajoja tai tyyppiltään soveltuvia kirjattavaksi tasevaikutteisina. Toisaalta myös tyhjäkäyttö, joka johtuu remonteista, tekee suuren loven liikevoittoon saamatta jäävien vuokratuottojen johdosta. Niin sanotusti normaaleina vuosina, liikevoittoon ei juuri ole suurempia heilauttavia tekijöitä, joita tulisi erikseen ottaa huomioon lukuja tutkiessa.

Taulukko 5 Tuloslaskelman kaava (A 30.12.1997/1339)**Kululajikohtainen tuloslaskelma (ilman alakohtia)**

-
1. LIIKEVAIHTO
 2. Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos
 3. Valmistus omaan käyttöön
 4. Liiketoiminnan muut tuotot
 5. Materiaalit ja palvelut
 6. Henkilöstökulut
 7. Poistot ja arvonalentumiset
 8. Liiketoiminnan muut kulut
 - 9. LIIKEVOITTO (-TAPPIO)**
 10. Rahoitustuotot ja -kulut
 11. VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ
 12. Satunnaiset erät
 13. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA
 14. Tilinpäätössiirrot
 15. Tuloverot
 16. Muut välittömät verot
 17. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)
-

Lainamäärä

Lainamäärällä mitataan kohteelle kohdistuvaa lainarasitetta. LOASin asuntokohteissa on kolme erityyppistä lainaa; valtion yhtenäislainoja, korkotukilainoja sekä markkinaehtoisia lainoja. Vaikka näiden erityyppisten lainojen takaisinmaksuaikatauluissa on eroja ja sitä kautta lyhennyksissä, ei niiden pieniä eroja ole tarvetta huomioida lainamäärämittarissa.

Lähtökohtaisesti jokaisessa lainassa voidaan nähdä tilanteen olevan se, että mitä suurempi laina, sitä suuremmat lyhennykset ja korkokulut. Tuloslaskelmassa liikevoiton jälkeisiä rahoituskuluja voidaan helposti arvioida lainamäärän kautta, sillä suuressa lainassa on suuret rahoituskulut. Suuren lainan lainanlyhennysten aiheuttamat kassavirtavaikutukset tulevat otetuksi negatiivisena tekijänä huomioon lainmäärämittarissa.

Lainakohtaisia lainaehdotuksia ei oteta tarkastelun alle, sillä niiden pisteyttämiseen ei tarkastelun pohjalta ole löytynyt soveltuvaa ja tasapuolista tapaa. Toisaalta lainoissa mahdollisesti olevat korkotasosta riippuvat elementit luovat oman haasteensa pisteytykselle.

6.5 Tekniset muuttujat

Tekniseltä puolelta valitaan yksinkertaisia ja helposti mitattavia muuttujia, joilla on asuntokohteiden välillä riittävää vertailukelpoisuutta. Muuttujina ovat kohteen ikä, energiatehokkuusluokka, lämmönkulutuslukemat sekä vikailmoitusten määrä. Muuttujat ovat valikoituneet mitattavuuden ja ymmärrettävyyden perustella teknistä kuntoa edustaviksi muuttujiksi. LOASin järjestelmistä olisi ollut saatavilla muitakin mittareita, mutta ne jätettiin pois tarkasteluista johtoryhmässä käytyjen keskustelujen pohjalta, sillä mittareiden antamat tiedot eivät anna yhtä hyvää ja selkeää kuvaa teknisestä suoriutumisesta kuin valitut mittarit. Toisaalta, vaikka mittareita olisi ollut saatavilla, liiallinen epäoleellinen informaatio heikentää kokonaiskuvaa.

Kohteen ikä

Rakennuksissa jokaisella erillisellä perusrakenteen käynnistävällä rakenteella kuten elementtirakenteet ja putkistot, on jokin tietty laskennallinen käyttöikä. Tekniset käyttöiät löytyvät Rakennustiedon Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot –ohjekortista, jossa on lueteltuna rakennuksen eri osien käyttöiät. Esimerkiksi vuoden 1975 jälkeen rakennetuissa muoviviemäreissä tekninen käyttöikä on 50 vuotta, kun taas pinnoittamattoman julkisivubetonin käyttöikä on 40 vuotta. (Rakennustieto, 2014) Yksinkertaisuuden vuoksi muuttujassa otetaan huomioon asuntokohteen ikä kokonaisuudessaan ja arvioidaan tarpeen mukaan eri rakenteiden eroavaisuuksia päätöksiä tehdessä. Aiemmin tehdyt perusrakennukset huomioidaan myös muuttujan käytössä, riippuen perusrakennusten laajuudesta.

Perusparannuksia on monen tasoisia, joten kovinkaan syvällistä analyysiä kunkin kohteen yksittäisistä korjauksista ei ole tarvetta tehdä. Tämän johdosta perusparannusten vaikutuksena käytetään asuntokohteen ennen perusparannusta olleen iän puolittamista. Iän puolittaminen on tasapuolinen menettely, joka kohtelee kaikkia tehtyjä perusparannuksia tasavertaisesti, koska tehtyjen perusparannusten todellisten vaikutusten arviointi on liian monimutkainen prosessi.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuus mitataan suoraan asuntokohteille määritetyn e-luvun mukaan. E-luku kuvaa rakennuksen energiatehokkuutta, eli paljonko rakennus laskennallisesti kuluttaa energiaa vuodessa. Asuinrakennuksille on lain mukaan laskettava energiankulutusta kuvaava e-luku, todistus tästä lukemasta on voimassa 10 vuotta. (L 50/2013, 2013) Luku ottaa huomioon muun muassa rakennuksessa käytetyn lämmitysmuodon. Kaikille LOASin asuntokohteille on laskettu e-luku, joten se on valmiiksi saatavilla. Energiatehokkuuden osalta mittaristossa käytetään kulloinkin voimassa olevan energiatodistuksen lukemaa.

Vikailmoitukset

Vikailmoitusten määrän perusteella voidaan tarkastella kohteen teknistä kuntoa. LOASin vikailmoitusjärjestelmästä on mahdollista hakea vikailmoituksia monilla eri kriteereillä koskien kohteen eri osia, kuten kodinkoneita, vesikalusteita, valaisimia ja niin edelleen. Tarkastelun alle otetaan kuitenkin vikailmoitusten määrä kokonaisuudessaan, sillä asukkaiden kirjaamat vikailmoitukset eivät aina ole seurannan kannalta oikein kirjattuja ja tällöin seurannassa on virheellisiä ilmoituksia. Sen sijaan, kun tarkastellaan vikailmoitusten määrää kokonaisuudessaan, eivät väärään kategoriaan tehdyt vikailmoitukset vääristä kokonaiskuvaa.

Vikailmoitusten määrä vaihtelee vuosittain riippuen useista eri tekijöistä. Asukkaat reagoivat herkästi muun muassa säätilojen vaihtelun aiheuttamaan asunnon

äkilliseen kuumenemiseen tai kylmenemiseen. Onkin hyvin todennäköistä, että vuosittain vikailmoituksia asunnon lämpötilan muutoksista tulee lukumäärällisesti enemmän tai vähemmän riippuen kyseisen vuoden säätilasta. Toisaalta myös esimerkiksi yhteisissä tiloissa, kuten pesuhuoneessa rikkiäinen pesukone saattaa aiheuttaa useita vikailmoituksia esimerkiksi viikonlopun aikana, ennen kuin huolto ehtii niihin reagoida maanantaina. Tällaisten vikailmoitusten eliminoiminen ei ole tarkoituksenmukaista tehdä, johtuen järjestelmän käytettävyyden heikentymisestä, mikäli joudutaan arvioimaan yksittäisiä vikailmoituksia.

Lämmönkulutus

Siinä missä energiatehokkuusluokka on annettu kohteelle ja se on voimassa 10 vuotta, lämmönkulutuksella mitataan kohteen vuotuista lämmönkulutusta. Tällä mittarilla saadaan enemmän tietoa todellisista kulutuksista ja miten mahdolliset energiatehokkuusinvestoinnit vaikuttavat kohteen energiataloudellisuuteen.

Lämmönkulutukseen vaikuttaa pitkälti vuosittain vuodenaikojen eroavaisuudet. Joinain vuosina talvikausi on leuto, mikä näkyy suoraan lämmönkulutuksessa positiivisessa mielessä kohteen taloutta ajatellen, koska lämmitysenergiaa ei kulu kylmempään talveen verrattuna niin paljoa. Tehdyt energiatehokkuus investoinnit näkyvät positiivisessa mielessä pienentäen energian kulutusta kohteessa.

6.6 Kysynnälliset muuttujat

Kysynnällisten muuttujien kautta tuotetaan tietoa kohteen haluttavuudesta ja kysynnästä. Muuttujissa on mukana vain numeerisesti mitattavissa olevia, joten esimerkiksi sijaintiin liittyvä tekijä on jätetty pois muuttujien joukosta. Nyt valitut muuttujat ovat valikoituneet johtoryhmässä käytyjen keskustelujen pohjalta. Keskusteluissa sijainnin merkitys oli korkea, mutta sijainnin hyvyden tai huonouden mittaaminen ja arvottaminen koettiin liian haastavaksi, joten kysyntä kokonaisuudessaan heijastaa sijaintia.

Asuntohakemukset

Ensisijaisten hakemusten määrällä mitataan asuntokohteen haluttavuutta hakemusten näkökulmasta. Laskentakaava on esitetty kaavassa 1. Huomioon otetaan vain ensisijaiset hakemukset, mikä antaa parhaan kuvan siitä minne asukkaat haluavat muuttaa. Todellisuudessa esimerkiksi uusilla asukkailla ensisijainen toive ei aina välttämättä toteudu, eikä hakemus välttämättä kohdistu hakijan kannalta parhaaseen vaihtoehtoon. Muuttajien kohdalla tilanne on hieman toinen, sillä he tietävät uusia opiskelijoita paremmin millaiseen asuntoon haluavat muuttaa ja missä asunnon tulisi sijaita.

On myös selvää, että jokainen kohde profiloituu asukkaiden mielessä, sillä naapuritalot, yleinen ulkoasu ja asuntojen pohjien toimivuus määrittelevät paljolti haluttavuutta. Näihin asioihin on vaikea ottaa objektiivista kantaa asuntokohteiden esittelyteksteissä LOASin internetsivuilla, joten nykyisillä asukkailla on parempi tietämys asuntokohteista kokonaisuudessaan kuin uusilla vasta päätöstään tekevilla tulevilla asukkailla.

$$\text{asuntohakemukset} = \frac{\text{ensisijaiset hakemukset}}{\text{vuokrayksiköt}}$$

Kaava 1 Asuntohakemukset

Hajontaa asuntohakemusten määrässä syntyy kohteiden profiloinnin mukaan, sillä jotkin kohteet on suunnattu perheille, kun taas toiset kohteet ovat suunnattu selvästi soluasujille. On myös havaittavissa, että esimerkiksi yksiö on asuntotyyppiltään halutuim tällä hetkellä, kun taas suuriin kolmen hengen soluihin ei kohdistu juuri lainkaan kysyntää. Näiden erojen eliminointi suoraan järjestelmään ei ole tarkoituksenmukaista tehdä, sillä nämä seikat voidaan ottaa huomioon, kun tarkastellaan eroja kohteiden välillä. Järjestelmä monimutkaistuu huomattavasti, mikäli kaikki selitettävissä olevat erot pyritään eliminoidaan automaattisesti. Toisaalta myös asukkaiden mielenkiinnon kohteet saattavat muuttua ajan myötä.

Käyttöaste

Käyttöaste- % kertoo myös hyvin kohteen kysynnästä. Yksinkertaisuudessaan kyse on vuokrattujen kuukausien määrän suhteesta vuokrattavissa olevien kuukausien määrään. Käyttöasteen laskentatapa on esitetty kaavassa 2. Kohteen kokonaiskäyttöaste kertoo paljon kohteesta, mutta tarvittaessa syvällisempi tarkastelu kuukausitasolla antaa tärkeää tietoa erityisesti kesäaikaisesta asumisesta.

$$\text{käyttöaste} = \frac{\text{vuokrattujen kuukausien määrä}}{\text{vuokrattavissa olevien kuukausien määrä}} \times 100$$

Kaava 2 Käyttöaste

LOAS on määritellyt strategiassaan käyttöastetavoitteeksi 95–98%, joten tällä mittarilla on myös yhteys strategiaan tavoitteisiin salkutusjärjestelmän lisäksi. (LOAS strategia, 2014)

Vaihtuvuus

Vaihtuvuuden mittaaminen kertoo miten asukkaat viihtyvät asunnoissa. Vaihtuvuudella on tärkeä osa vuokraustoiminnassa, sillä jokainen muutto aiheuttaa ylimääräistä kulumista asunnoissa ja työllistää henkilöstöä muun muassa huoneistotarkastusten muodossa. Kaavassa 3 on esitetty miten vaihtuvuus on laskettu LOASin järjestelmissä.

$$\text{vaihtuvuus} = \frac{\text{uudet vuokrasopimukset}}{\text{vuokrayksiköt}} \times 100$$

Kaava 3 Vaihtuvuus

Kohdekohtaisiin eroihin vaihtuvuudessa vaikuttavat muun muassa asuntotyyppi, sijainti ja kohteen niin kutsuttu käyttötarkoitus, eli onko se suunnattu tutkinto-opiskelijoille pidemmälle ajalla vai vaihto-opiskelijalle lyhytaikaiseen asumiseen. Kohteet joissa asuu yksinomaan vain vaihto-opiskelijoita, tulee suuri vaihtuvuus ottaa huomioon tuloksia tarkastellessa.

6.7 Kysynnällisten muuttujien erityispiirteitä

Kysyntään, vaihtuvuuteen ja käyttöasteeseen liittyy muutamia tiedossa olevia selkeästi lukuihin vaikuttavia tekijöitä, jotka tulee huomioida tuloksia tarkasteltaessa.

LOASin asuttamistoiminnassa on selkeä periaate, jonka mukaan vaihto-opiskelijat asutetaan tiettyihin asuntokohteisiin, sillä aikojen saatossa viesti vaihto-opiskelijoilta itseltään on ollut selkeä, että vaihto-opiskelijat haluavat asua toisten vaihto-opiskelijoiden kanssa samassa asuntokohteessa. Tästä seuraa luonnollisesti, että kyseisissä kohteissa vaihtuvuus on suurta, sillä käytännössä koko asuntokohde tyhjenee kesäksi odottamaan syksyn uusia asukkaita. Sama ilmiö tapahtuu vuoden vaihteessa kun lukukausi vaihtuu, jolloin uudet vaihto-opiskelijat saapuvat. Suorana seurauksena tässä on huoneistojen normaalia korkeampi kuluminen johtuen lyhytaikaisesta asumisesta ja suuresta vaihtuvuudesta, mikä taas aiheuttaa korjauskustannuksia. Lisäksi suorina kustannuksina on myös kesäajalta saamatta jäävät vuokratuotot, sillä vuokralaisten saaminen tyhjentyneisiin asuntoihin vain kesäajaksi on haastavaa.

Edellä mainittujen erityispiirteiden nojalla voidaan vetää johtopäätöksiä siitä, että ne kohteet, jotka on tarkoitettu vaihto-opiskelijoille, kärsivät heikosta käyttöasteesta ja korkeista korjauskustannuksista sekä niiden vaihtuvuus on suurta verrattuna muihin. Toisaalta näiden kohteiden kysyntä saattaa olla keskimääräistä suurempi, mikäli kaikki vaihto-opiskelijat noteeraavat nämä kohteet LOASin asuntokohteiden joukosta ja hakevat niihin suoraan.

Näitä erityispiirteitä ei oteta suoraan huomioon pisteytettäessä kohteita, vaan tiedostamalla nämä seikat, voidaan tulosten tarkastelujen pohjalta tarvittaessa tehdä erityistoimenpiteitä kohteelle, mikäli se koetaan tarpeelliseksi.

Käyttöastetta tarkasteltaessa on hyvä tutustua tarkemmin käyttöasteisiin kuukausitasolla, mikäli käyttöaste on näyttää olevan alhainen. Alhainen käyttöaste

saattaa johtua yksinomaan kesänaikaisesta tyhjäkäytöstä, joka sinällään ei ole niin huono asia kuin alhainen lukuvuodenaikainen käyttöaste. Alhainen lukuvuodenaikainen käyttöaste kertoo, ettei kohteessa haluta asua ylipäätään, johtuen väärän tyyppisistä asunnoista tai sijainnista. Kesäaikainen tyhjäkäyttö taas juontaa juurensa opiskelijoiden tarpeeseen pitää kahta asuntoa kesäaikana johtuen muuttamisesta työntekopaikkakunnalle kesäksi. Usein asunto annetaan pois kesän ajaksi ja haetaan lukuvuoden alussa asuntoa.

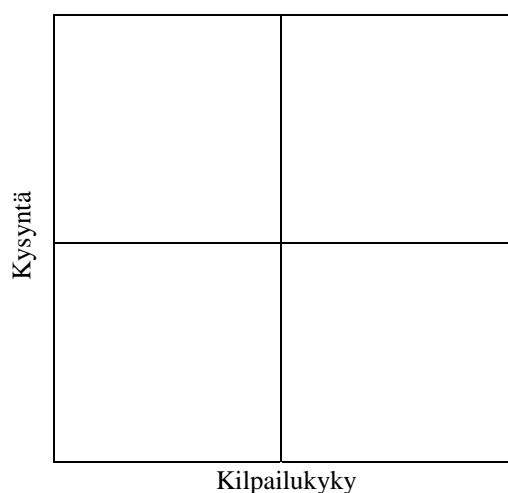
6.8 Salkutuskategoriat ja asteikko

ARA on luonut yleisesti käytettäväksi yksinkertaistetun kiinteistökohtaisen asuntosalutuskategoriamallin, joka toimii ideatasolla lähtökohtana tässä työssä. Suomen opiskelija-asunnot, SOA ry:n, jäsenyhteisöt käyttävät vaihtelevasti erilaisia asuntosalutusjärjestelmiä, osa integroituna muihin järjestelmiin, joten niiden tarkempi tarkastelu ei ollut mahdollista. Haastateltava ollut Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön toimitusjohtaja Tanskanen antoi ideoita kuinka salutusjärjestelmää voisi toteuttaa. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole suoraan luoda samanlaista järjestelmää kuin olemassa olevat, vaan salutus lähtee liikkeelle LOASin omista tarpeista tunnistaa heikosti ja hyvin menestyvät kohteet sekä menestyksen aiheuttamat tekijät ja tämän pohjalta luoda järjestelmä, jossa näitä kohteita vertaillaan keskenään ja saatua tietoa hyödynnetään toiminnassa.

Salutuksen muuttujat jaetaan kahteen akseliin, jotka muodostavat nelikentän kohteiden jaottelua varten. Muuttujat sijoitetaan kilpailukyky- tai kysyntäakseleille kukin omalleen määritelmän mukaan. Taloudelliset ja tekniset muuttujat yhdessä sijoitetaan kilpailukykyakselille ja kysynnälliset muuttujat kuvaavat yksistään kysyntäakselia. Taloudellisia muuttujia ovat liikevoitto sekä lainamäärä. Teknisiä muuttujia ovat kohteen ikä, lämmönkulutus, vikailmoitusten määrä sekä energiatehokkuusluokka. Kysynnällisiä muuttujia ovat ensisijaisten hakemusten määrä, käyttöaste sekä uusien vuokrasopimusten määrä.

Näistä muuttujista lasketaan asuntokohteelle pistearvo, siten että kilpailukyky akselille tulevien muuttujien arvoista lasketaan keskiarvo ja sama tehdään kysyntäakselille tuleville muuttujille.

Vasemmalla alhaalla sijaitsevaan kenttää sijoittuvat ne kohteet joiden kilpailukyky ja kysyntä ovat heikkoja. Oikealla alhaalla sijaitsevaan kenttää sijoittuvat kohteet joiden kysyntä on heikko, mutta kilpailukyky hyvä. Vasemmalle ylös sijoittuvat ne kohteet joiden kysyntä on hyvä, mutta kilpailukyky on heikko. Oikealle ylös sijoittuvat ne kohteet joiden kysyntä sekä kilpailukyky ovat hyviä.



Kuva 8 Salkutusnelikenttä

Kuvassa 8 esitettyyn nelikenttään sijoittuneille asuntokohteille voidaan tämän jälkeen soveltaa toimenpiteitä riippuen sen hetkisestä sijoittumisesta. Nelikenttä kertoo selkeästi onko kohde kysytty vai ei ja millainen on kohteen kilpailukyky. Mahdollisuuksien mukaan kohteille voidaan tehdä kilpailukykyä tai kysyntää parantavia toimenpiteitä. Yhtenä vaihtoehtona on kohteesta luopuminen, mikäli siihen ei voida soveltaa kysyntää tai kilpailukykyä parantavia toimenpiteitä.

Yksinkertaisena perusajatuksena on pisteytyksen perusteella ajatella kohteita siten, että jokaiselle nelikentän osiolle voidaan soveltaa esimerkiksi kuvassa 9 esitettyjä toimenpiteitä. Yksinkertaistetut toimenpiteet ovat vuokran nostaminen, kysynnän lisääminen, ennallaan pitäminen sekä kohteesta luopuminen. Näillä toimenpiteillä

on mahdollista nostaa kohdetta lähemmäs oikeaa yläkulmaa, joka on tässä tapauksessa ideaali. Todellisuudessa nämä toimenpiteet eivät ole kuitenkaan absoluuttisia ratkaisuja. On hyvin mahdollista, että esimerkiksi sellaisessa kohteessa, joka sijaitsee nelikentässä oikeassa alakulmassa, ei ole mahdollista nostaa kysyntää muutoin kuin laskemalla vuokraa, joka taas käytännössä siirtäisi kohteen vasempaan ylänurkkaan.

Kysyntä	Nostetaan vuokraa	Pidetään ennallaan
	Luovutaan	Nostetaan kysyntää
	Kilpailukyky	

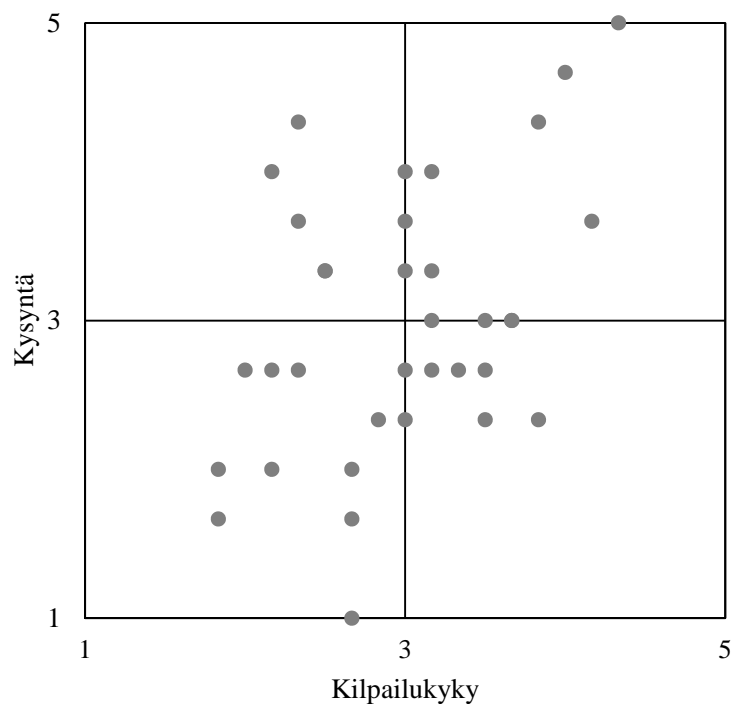
Kuva 9 Salkutusnelikentän toimenpiteet

Pisteytys

Parasta pisteytysmallia haettiin simuloimalla pisteytystä muutamilla erilaisilla menetelmillä. Kaikissa kolmessa menetelmässä kohteen pisteet syntyivät jakamalla pisteytysasteikko parhaan ja huonoimman arvosanan välille. Absoluuttista pisteytysasteikkoa oli miltei mahdoton toteuttaa, koska ei ole juurikaan olemassa verrokkitietoa eri muuttujien tulosten tasosta. Tulevaisuudessa olisi voinut tulla tilanne jossa jonkin kohteen arvot menevät asteikon yli.

Ensimmäisessä menetelmässä kohteet ryhmiteltiin viiteen ryhmään sen mukaan kuinka hyvin kohde menestyy kunkin muuttujan kohdalla. Pisteitä asuntokohteet saivat siten, että parhaiten menestyneet seitsemän kohdetta saivat pisteitä 5, seuraavaksi parhaiten menestyneet seitsemän kohdetta saivat pisteikseen 4. Näin jatkettiin kunnes kaikki 35 kohdetta saivat pisteet. Asettamalla skaala yhdestä viiteen voidaan varmistaa, että hajontaa syntyy riittävästi, mikä puolestaan antaa

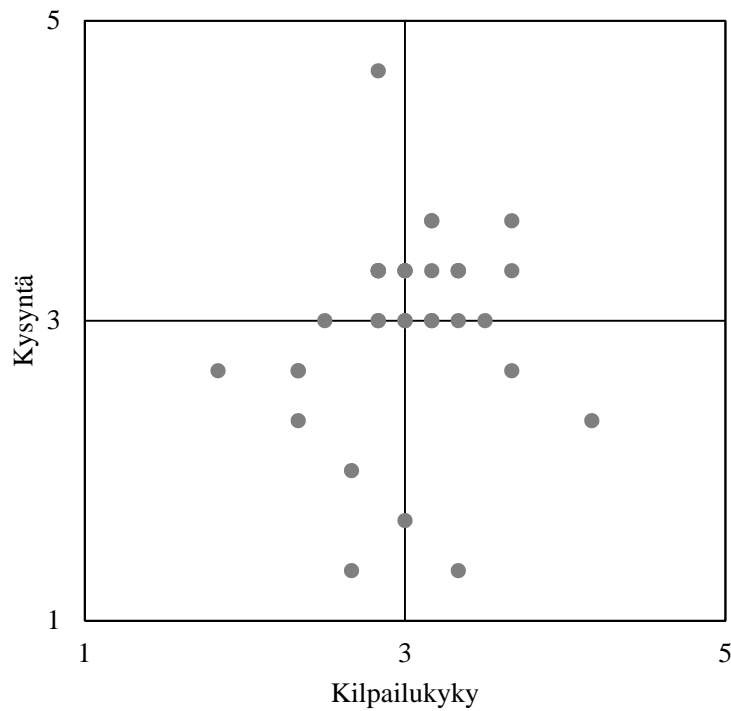
selkeämpiä merkkejä, mikäli joku kohde ei pärjää vertailussa muihin. Poikkeuksen edellä mainittuun tekee energiatehokkuusluokka, jonka pisteet annetaan sen mukaan kuinka hyvä on kohteen energiatehokkuus. Pisteytys energiatehokkuuden puolesta on katsottu yhdessä LOASin kiinteistöpäällikön kanssa vastaamaan mahdollisimman hyvin todellisuutta. Kuvassa 10 esitetystä kuvasta on nähtävillä miten kohteiden hajonta nelikentässä.



Kuva 10 Ryhmitelty pistetystapa

Toisessa simuloinnissa selvitimme miten kohteiden sijoitukset muuttuvat mikäli pisteytyksessä käytettäisiin menetelmää, jossa parhaan ja huonoimman kohteen muuttujan arvojen erotus jaetaan viiteen osaan. Tämän perusteella loput kohteet jaetaan näihin ryhmiin sen mukaan miten hyvin ovat menestyneet kyseisen muuttujan osalta. Parhaaseen ryhmään kuuluvat saivat pisteikseen 5 ja seuraavaksi parhaaseen ryhmään kuuluvat pisteikseen 4 ja niin edespäin. Tällä menetelmällä nelikentän hajonta oli huomattavasti suppeampi, johtuen pitkälti siitä, että kohteet ovat lähtökohtaisesti melko tasaväkisiä kaikissa osa-alueissa. Yhden kohteen erityisen huono tai hyvä menestyminen laajentaa janaa merkittävästi, jolloin

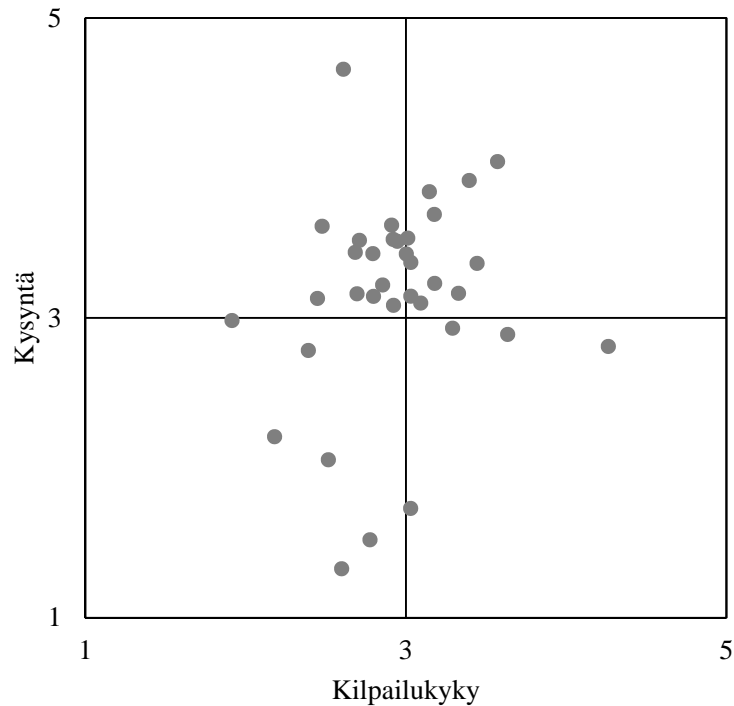
vastaan saattaa tulla tilanne että yksi kohde saa pisteikseen yhden, toinen pisteikseen viisi ja loput 33 kohdetta pisteikseen kolme. Kuvassa 11 on esitetty jaotellun pisteytystavan hajonta.



Kuva 11 Jaoteltu pisteytystapa

Kolmantena menetelmänä käytimme lineaarista pisteiden jakotapaa. Tässä menetelmässä paras kohde sai arvosanaksi 5 ja huonoin kohde arvosanaksi 1. Loput kohteet saivat pisteet lineaarisen suoran mukaan, riippuen miten sijoittuvat parhaan ja huonoimman kohteen välille. Tässä menetelmässä kohde saattoi saada kunkin muuttujan kohdalla arvosanakseen minkä tahansa yhden ja viiden väliltä, toisin kuin aiemmissa menetelmissä, joissa arvosanaksi saattoi tulla vai kokonaisluku. Lineaarisen jaotellun hajonta on esitetty kuvassa 12.

Lineaarinen jaottelu valikoitui käytettäväksi salkutusjärjestelmässä erityisesti sen tasapuolisesta ja reilusta tavasta jakaa pisteet kohteille.

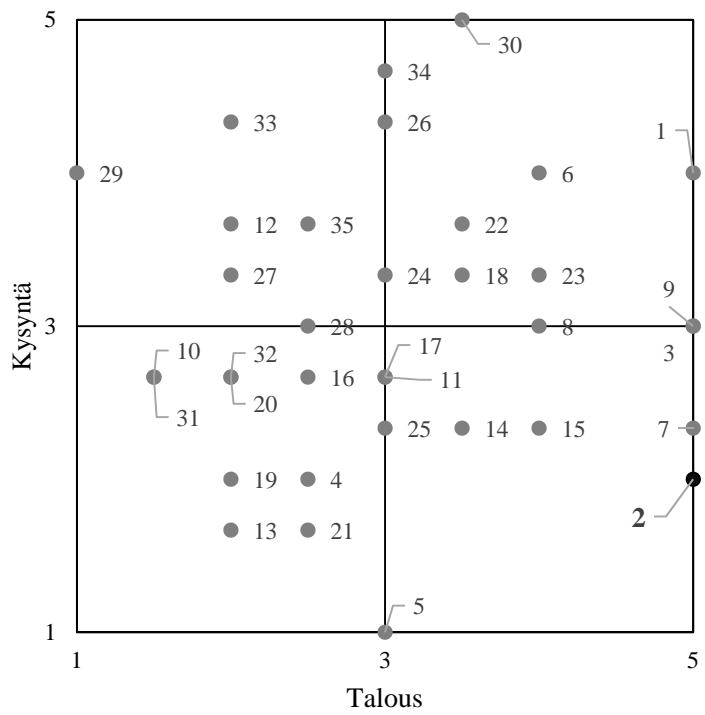
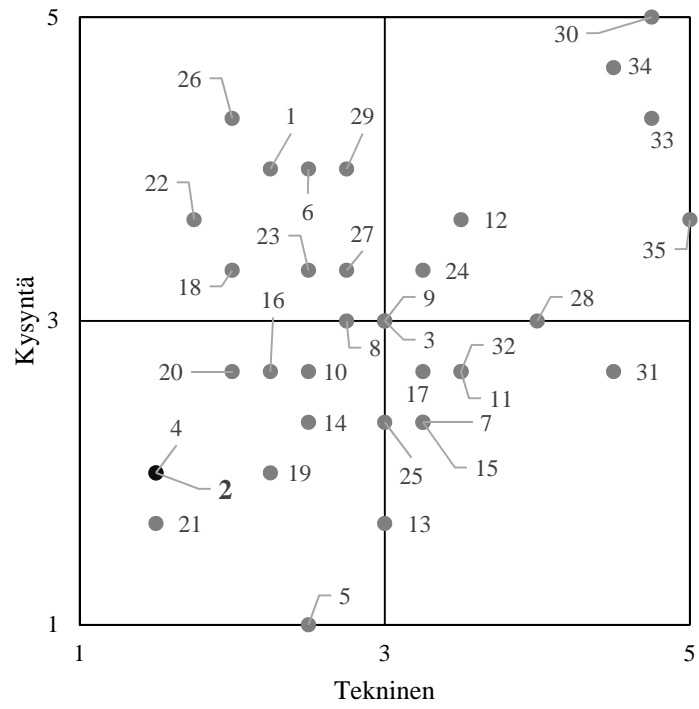


Kuva 12 Lineaarinen pisteytystapa

Vaikkakin lineaarisen pisteytystavan hajonta on melkoisen pientä, tulee muistaa, että kilpailukyky-akseli koostuu taloudellisesta näkökulmasta sekä teknisestä näkökulmasta. Näistä molemmista voidaan piirtää omat kuvaajat, jolloin on mahdollista saada kohteista enemmän eroja esille. Kuvassa 13 on esitetty nelikentät sekä kysyntä-tekniinen akseleilla sekä kysyntä-talous akseleilla.

Kuvista käy selvästi ilmi, että kohteet liikkuvat vaaka-akselin suhteen melkoisen paljon. Esimerkkinä sattumanvaraisesti kohteeksi 2 nimetty asuntokohde, joka liikkuu miltei koko mahdollisen skaalan talouden äärioikeasta reunasta, teknisen miltei ääri vasempaan laitaan. Mittarikohtaisen painotuksen seurauksena kohde sijoittuu kuitenkin lopulta kilpailukyky akselilla vasempaan alaneljännekseen, kun tekninen ja taloudellinen akseli sulautetaan kilpailukykyakseliksi.

Akselien jakaminen osiin antaa huomattavan paljon lisäinformaatiota ja auttaa erottelemaan kohteita entistä helpommin toisistaan. Tätä kautta kokonaiskuvaan saadaan syvyyttä, joka saattaa olla erittäin oleellista lopullisia päätöksiä tehdessä.



Kuva 13 Salkutus teknisellä- ja taloudellisella akseleilla

Pisteytysten heikkoudet ja vahvuudet

Ensimmäisen pisteytysmallin heikkoutena on arvosanarajojen jyrkkä vaihtuminen. Tässä pisteytyksessä merkityksettömän pienillä eroilla arvoissa voi olla yhden pisteen ero arvosanassa, mikä toistuvana saman kohteen kohdalla antaa täysin väärän kuvan kohteen menestymisestä. Pisteytyksen simulointivaiheessa tämä nousi esiin erään kohteen kohdalla, joka lopulta sijoittui huomattavasti heikommin nelikentässä kuin verrokkikohde. Käytännössä eron aiheutti vain ja ainoastaan tapa jolla pisteet annettiin. Kun näitä lukuja vertasi tarkemmin, kävi ilmi, ettei niin pienillä eroilla ole lainkaan merkitystä todellisen suoriutumisen kannalta.

Ensimmäisen pisteytysmallin vahvuutena voidaan nähdä laaja hajonta pisteissä, sillä aina jotkut seitsemän kohdetta saavat kaikissa muuttujissa arvosanaksi 1 ja vastaavasti toisessa ääripäässä seitsemän parasta saavat arvosanaksi 5. Tämä helpottaa vertailua, sillä kohteet hajoavat laajemmalle alueella nelikentässä, ja näin ollen erot tulevat paremmin esille.

Toisen mallin heikkoutena nähtiin suppea hajonta ja myös hieman samantyyppinen ongelma kuin ensimmäisessä mallissakin. Kohde saattaa jonkin muuttujan kohdalla saada arvosanakseen 3, kun toinen kohde saa arvosanaksi 4, johtuen vain siitä että raja on vedetty näiden kahden arvon väliin. Muuttujien arvojen välinen ero voi kuitenkin olla merkityksettömän pieni.

Vahvuutena toisessa menetelmässä oli reilumpi tapa antaa pisteitä, sillä pisteytys riippui enemmän todellisesta arvosta kuin vain sijoituksesta muiden joukossa. Esimerkiksi joukossa voi olla kaksikymmentä kohdetta, joista jokainen saa tietyn muuttujan kohdalla arvosanan 3, joka ei olisi mahdollista ensimmäisessä pisteytysmallissa.

Kolmannessa menetelmässä pisteytys on selvästi reiluin, sillä pisteitä annettiin parhaan ja huonoimman kohteen ääripäiden väliselle lineaariselle suoralle sijoittumisen mukaan. Lisäksi pisteitä annettiin muista menetelmistä poiketen myös

desimaalien tarkkuudella, jolloin todennäköisyys saada samat pisteet toisen kohteen kanssa pienivät.

Heikkoutena kolmannessa menetelmässä on kaikkein suppein hajonta kohteiden kokonaispisteiden välillä. Vähäinen hajonta vaikeuttaa hieman kohteiden keskinäistä vertailua. Jonkinlainen jako kohteiden välille on kuitenkin tehtävä ja nelikenttä soveltuu tähän hyvin. Toisaalta voidaan taas ajatella, että äärimäisen pieni muutos pisteissä saattaa heilauttaa sijoitusta siten, että siirrytään nelikentän oikeasta yläkulmasta vasempaan alakulmaan, joka on kategorialtaan huomattavasti heikompi. Tässä pisteytysmenetelmässä ääripäät erottuvat selvästi jättäen keskivertosuoriutujat kasaan nelikentän keskelle. Taulukossa 6 on esitetty miten muuttujan arvon muutos vaikuttaa pisteytykseen.

Taulukko 6 Muuttujien muutosten vaikutus pisteytykseen

Muuttuja	Arvon muutos	Pisteytysmuutos
Taloudelliset muuttujat		
Liikevoitto	kasvaa	kasvaa
Lainamäärä	kasvaa	laskee
Kassavirta	kasvaa	kasvaa
Tekniset muuttujat		
Kohteen ikä	kasvaa	laskee
Energiatehokkuus	kasvaa	kasvaa
Vikailmoitukset	kasvaa	laskee
Lämmönkulutus	kasvaa	laskee
Kysynnälliset muuttujat		
Asuntohakemukset	kasvaa	kasvaa
Käyttöaste	kasvaa	kasvaa
Vaihtuvuus	kasvaa	laskee

6.9 Huomioita salkutusjärjestelmään liittyen

Osittain salkutusjärjestelmään syötettävää tietoa tulee käsitellä ennen kuin se soveltuu käytettäväksi järjestelmässä. Käsittely ei kuitenkaan toimenpiteenä ole

suuri operaatio ja se toteutetaan pitkälti automatisoidulla Excel-taulukkolaskenta taulukolla, joka järjestee tiedon soveltuvaan muotoon, jotta se voidaan syöttää salkutusjärjestelmään ja hyödyntää siellä.

Järjestelmän suositeltu päivitysväli on vuosi, sillä tällöin voidaan hyödyntää aina uusimpia tilinpäätöstietoja ja samalla edellisen vuoden lukuja kysynnän ja teknisen kunnon suhteen. Salkutusjärjestelmää sellaisenaan kokonaisuudessaan ei välttämättä tarvita joka vuosi, mutta on kuitenkin tärkeää, että tarvittaessa järjestelmä on aina ajan tasalla ja uusimmilla mahdollisilla tiedoilla varustettu. Seuranta on syytä tehdä, jotta päästään ajoissa puuttumaan jos jossain kohteessa tapahtuu esimerkiksi taloutta tai kysyntää heikentäviä muutoksia.

Mikäli salkutuksen taustajärjestelmät muuttuvat joskus, tulee salkutusjärjestelmään syötettävä tieto tarkastella uudelleen. On mahdollista, ettei vastaavaa tietoa ole samassa muodossa saatavilla, jolloin tiedon hankinnan toimintatapoja täytyy uudistaa ja miettiä mahdollisia muutoksia valittuihin muuttujiin.

7 ANALYYSI SALKUTUKSEN POHJALTA

Valmiin salkutuksen pohjalta voidaan tehdä analyysiä ja suunnitella mahdollisia toimenpiteitä analyysiin tukeutuen. Analyysiä tehdään hyvin ja heikosti menestyvistä kohteista, sekä sellaisista kohteista, jotka muodostavat parin samanlaisuudellaan tai muulla perusteella. LOASin asuntokannassa on kohteita, jotka sijaitsevat vierekkäin ja ovat rakennettu miltei samaan aikaan, joten näiden keskinäistä vertailua on hyvä tehdä ja selvittää mistä mahdolliset erot johtuvat.

7.1 Hyvin menestyvät kohteet

LOASin asuntokannasta löytyy muutama kohde, joiden voi sanoa menestyvän muita selvästi paremmin, eli ne sijoittuvat asuntosalutuksen tarkastelussa nelikentän oikean yläkulman tuntumaan. Nämä kohteet ovat Kotaniemi, Koljonlinna, Orion 6, Peltola 1 sekä Punkkeripari. Samaan joukkoon voidaan myös lukuja tarkemmin tutkimalla lisätä LOASin Seppo.

Kaikki hyvin menestyvät kohteet on rakennettu tai peruskorjattu 2000-luvulla, pois lukien Punkkeripari, joka on rakennettu 1977 ja peruskorjattu 1997. Sijainniltaan Koljonlinna ja Peltola 1 ovat keskustan alueella ja LOASin Seppo, Punkkeripari, Orion 6 sekä Kotaniemi sijaitsevat Skinnarilassa korkeakoulujen läheisyydessä. Koljonlinna tekee poikkeuksen siinä mielessä, että se on vapaarahoitteinen kohde, kun taas muut vertailuryhmän kohteet eivät ole, millä ei kuitenkaan ole juurikaan erityisemmin merkitystä

Voidaan kuitenkin huomata, että näissä kohteissa on pääsääntöisesti yksiöitä ja perheasuntoja, sekä suhteessa erittäin vähän soluasuntoja. Punkkeripari on ainoa vertailujoukon kohde, jossa on soluasuntoja muiden asuntotyyppien rinnalla.

LOASin Seppo voidaan ottaa ryhmään mukaan huolimatta siitä, että suoraan lukujen valossa sen kysyntä ei aivan riitä tähän kärkikastiin. Kuitenkin tiedostamalla se tosiasia, että LOASin Seposta on saatavilla vain yksi

seurantavuosi, voidaan kohde laskea menestyjien joukkoon. Lukujen valossa tuona yhtenä seurantavuonna vaihtuvuus oli suurta, koska kohde täytettiin kerralla valmistuttuaan. Tämä aiheutti sen, että uusien vuokrasopimusten määrä suhteessa vuokrayksiköihin on suuri ja se antaa huonot pisteet kohteen kysynnälle. Yleensä korkea vaihtuvuus, jota uudet vuokrasopimukset suhteessa vuokrayksiköihin kuvaa, kertoo siitä, ettei kohteessa juurikaan haluta asua. Tässä tapauksessa väittämä antaa virheellisen kuvan.

Ominaispiirteet

Hyvin menestyville kohteille voidaan löytää ominaispiirteitä tutkimalla salkutuksen tuloksia. On selvästi havaittavissa, että nelikentän oikeaan yläkulmaan sijoittuvat kohteet sijaitsevat lähellä korkeakouluja tai keskustassa lähellä palveluja. Lähtökohtaisesti hyvin menestyvät kohteet ovat myös verrattain uusia suhteessa LOASin asuntokantaan keskimäärin. On myös havaittavissa, että näissä kohteissa on suhteessa vähän tai ei lainkaan soluasuntoja.

Näistä yksittäisenä suurimpana vaikuttavana tekijänä lienee varmasti asuntokauma, sillä esimerkiksi käytännössä kaikki LOASin kohteet sijaitsevat kuitenkin joissain määrin lähellä keskustaa tai lähellä korkeakouluja, joten sitä ei voida pitää yksittäisenä suurena vaikuttavana tekijänä. Kun taas sellaiset kohteet pääsääntöisesti menestyvät hyvin, joissa on pääpaino yksiöissä. Myöskään rakennuksen ikä ei yksistään selitä hyvää menestystä, mutta jos uudessa rakennuksessa on suhteessa paljon yksiöitä, menestyy se huomattavan hyvin.

7.2 Heikosti menestyvät kohteet

Heikoiden menestyviin kohteisiin voidaan lukea ne kohteet, jotka sijoittuvat nelikentässä vasempaan alareunaan, eli niiden kilpailukyky sekä kysyntä ovat heikot. Näitä kohteita ovat Sammonlahti 1, Sammonlahti 2, Skinnarila 2, Kourula, Park, Punkkeritienoo ja Reippaankatu. Näille kohteille on ominaista, että käyttöaste jää reilusti alle LOASin strategiassa määritellyn 95–98 %. Poikkeuksena tässä

joukossa on Reippaankatu, jonka käyttöaste on lähellä 100 %. Lisäksi näille kohteille on ominaista, että vaihtuvuus on huomattavan korkea mitattuna uusilla vuokrasopimuksilla vuokrayksikköjä kohden.

Reippaankadun sijoitusta laskee rakennusten heikosta kunnosta johtuvat suuret vikailmoitusmäärät sekä heikko energiatehokkuusluokka. Erityisesti myös heikko taloudellinen tulos painaa kohdetta alaspäin nelikentässä, huolimatta miltei 100 % käyttöasteesta.

Punkkeritienoon heikkoon menestykseen löytyy selitys matalasta käyttöasteesta, joka johtuu pitkälti kohteessa olevista epäsuosituista kolmen hengen soluasunnoista, joita on suhteessa paljon muihin asuntotyyppeihin nähden. Sijainniltaan Punkkeritienoo on lähellä korkeakouluja, mikä puolestaan lisää houkuttelevuutta.

Kesähotellikäytössä oleva Park kärsii heikosta käyttöasteesta sekä suurista vikailmoitusmääristä. Toisaalta myös vaihtuvuus on erittäin suurta johtuen kohteen tyhjenemisestä kesähotellin tieltä vuosittain.

Ominaispiirteet

Edellä käsitellyistä seitsemästä heikosti menestyvästä kohteesta neljä on vaihto-opiskelijoille suunnattuja ja siten pääsääntöisesti lyhytaikaisen asumisen kohteita. Nämä kohteet kärsivät heikosta käyttöasteesta, koska ne ovat pääsääntöisesti kesäisin tyhjillään opiskelijoiden muuttaessa pois Suomesta lukukauden lopussa ja uusien muuttaessa kesän jälkeen lukukauden alussa. Kohteissa joissa asuu tutkinto-opiskelijoita, kesän aikainen asunnon tyhjilleen jääminen tarkoittaa pitkälti, ettei asunto ole niin hyvä, jotta siitä kannattaisi maksaa vuokraa myös kesäajalta, mikäli asukas muuttaa toiselle paikkakunnalla kesän ajaksi.

Heikosti menestyvät kohteet ovat alkujaan 70- ja 80 luvuilla rakennettuja kohteita, jotka ovat osittain jo käyneet läpi peruskorjauskierroksen. Kohteiden sijainninkaan

perusteella ei voida yksin tehdä johtopäätöksiä, sillä Punkkeritienoo, joka on yksi näistä huonoimmin menestyneistä, sijaitsee Skinnarilassa lähellä korkeakouluja. Reippaankatu sijaitsee Harapaisen kaupunginosassa keskustan tuntumassa.

Kourula-Huhtiniemi alueella sijaitseva Park, voidaan jättää ominaispiirteiden saralta tarkastelun ulkopuolelle, sillä kohteen huono menestys johtuu pääosin kesähotellikäytöstä.

Heikoimmin suoriutuvista kohteista miltei kaikista löytyy kolmen hengen soluasuntoja. Hyvin tiedossa oleva tosiasia on, etteivät soluasunnot herätä yhtä paljon kiinnostusta kuin yksiot tai perheasunnot. Tämän perusteella voidaan tehdä päätelmä, että kohteella, jossa on määrällisesti paljon soluasuntoja ja joka sijaitsee muualla kuin Skinnarilan alueella on taipumusta sijoittua heikosti menestyvien joukkoon. Erityisesti ongelmaa soluasuntojen täyttämässä esiintyy kesken lukuvuoden.

7.3 Syitä asukkaiden muuttoihin

Muuttojen yhteydessä asukkaat täyttävät irtisanomislomakkeen, jossa kysytään syytä muuttoon. Taulukossa 7 on esitetty muuttoon vaikuttaneet syyt vuonna 2013. Näitä lomakkeita tarkastelemalla suurin yksittäinen syy muuttoon LOASin kohteiden välillä on muuttunut parisuhdetilanne. Toisena yksittäisenä syynä on muutto lähemmäs koulua. Liian korkea vuokra ei ole kovinkaan monelle ongelma, sillä vain vajaa 3 % sisäisistämuuttajista on ilmoittanut liian korkean vuokran syyksi muuttoon toiseen LOASin asuntoon. Kun tarkastellaan sisäisen muuton sijaan muuttoja pois LOASilta, nousee ensimmäiseksi syyksi valmistuminen, joka onkin hyvin perusteltavissa, koska valmistumisen myötä asumisoikeus LOASilla lakkaa. Toiseksi suurimpana syynä on muuttunut parisuhdetilanne ja kolmanneksi suurin syy on armeija.

Taulukko 7 Syyt muuttoon vuonna 2013 (LOAS 2014)

Syy muuttoon	Sisäinen muutto	Ulkoinen muutto
Valmistuminen	0	150
Vaihto-Opinnot	0	102
Lopputyö	alle 10	64
Muuttunut elämäntilanne	110	119
Armeija	0	alle 10
Häiriöt asuinympäristössä	16	10
Muutto lähemmäs koulua	53	15
Liian korkea vuokra	12	10
Ei varaa maksaa kesäajalta	alle 10	38
Asunnon huono kunto	alle 10	alle 10
Muu syy	88	108
Yhteensä	459	1126

Taulukon syvällisempi tarkastelu paljastaa, ettei eroja juurikaan synny syiden välillä. Muuttuneeseen elämäntilanteeseen haetaan ratkaisua yhtäläillä muuttamalla sisäisesti kuin muuttamalla pois LOASilta. Samoin toimitaan myös, jos kyseessä ovat häiriöt asuinympäristössä tai liian korkea vuokra. Huomionarvoinen syy on kuitenkin muutto lähemmäs koulua, mikä toteutetaan miltei yksinomaan LOASin sisäisesti. Tähän toki osaltaan vaikuttaa se, että korkeakoulujen välittömässä läheisyydessä on vain rajallinen määrä muita kuin LOASin asuntoja.

7.4 Kohdepari Karelia ja Park

Ensimmäisenä analyysin kohdeparina ovat vierekkäin sijaitsevat Karelia ja Park. Molemmat on rakennettu vuonna 1970 ja peruskorjattu vuonna 1997. Kohteet ovat ulkoisesti samantyyllisiä ja asunt jakauma on myös samankaltainen molemmissa, mutta siitä huolimatta, kun kohteita tarkastellaan lukujen valossa poikkeavat ne melko paljon toisistaan. Suurin ero syntyy kysynnällisissä pisteissä, jossa Park saa pisteitä yhteensä 2,2 Karelian saadessa pisteitä yhteensä 3,6. Kysynnällisten pisteiden tarkempi tarkastelu paljastaa, että ero syntyy käyttöasteessa joissa Park jää selkeästi jälkeen. Myös kilpailukyvyyn saralla tarkempi tarkastelu paljastaa eroja

liikevoiton ja vikailmoitusten määrän pisteissä, joissa Karelia suoriutuu huomattavasti paremmin. Uusia vuokrasopimuksia solmitaan vuokrayksikköä kohden miltei saman verran. Lainamäärän, energiategokkuuden ja lämmönkulutuksen osalta ei ole merkittävää eroa.

Merkittävänä tekijänä kohteiden välillä on Parkin käyttö kesähotellina, josta seuraa, että asukkaat muuttavat kesäksi pois ja palaavat kesän jälkeen takaisin asuntoihin. Tästä aiheutuva korkea muuttojen määrä ja kesänaikainen hotellikäyttö varmasti heikentävät asuntojen kuntoa, mikä johtaa lisääntyneisiin vikailmoitusmääriin ja sitä kautta kasvaneisiin korjauskustannuksiin, jolla taas on liikevoittoa heikentävä vaikutus. Myöskään kesähotellin ulkopuoliselta toimijalta perittävä vuokra ei vastaa täydestä käyttöasteesta saatavaa vuokraa. Ensisijaisten hakemusten vähäisessä määrässä suurin tekijä lienee juurikin kesähotellikäyttö, sillä tiedossa oleva muutto kesänajaksi saattaa vähentää kiinnostusta kohteeseen.

7.5 Kohdeparit Peltola 1 ja Peltola 2

Peltolan kohteet Peltola 1 ja Peltola 2 sijaitsevat vierekkäin Lappeenrannan keskustassa Peltolan kaupunginosassa. Eroavaisuutta asuntokohteiden välillä löytyy valmistusvuoden osalta, sillä Peltola 1 on rakennettu vuonna 1980 ja Peltola 2 vuonna 1983. Peruskorjaukset on toteutettu vastaavasti vuosina 2004 ja 2008, näin ollen ero rakennusvuosissa ja peruskorjausvuosissa eivät ole kuitenkaan merkittäviä ja siten luo esimerkiksi rakennusteknisesti suuria muutoksia taloihin. Peltola 1 asuntotyyppijakauma on yksiöitä ja perheasuntoja kun taas Peltola 2:n jakauma on yksiöitä ja kalustettuja soluasuntoja.

Kohteiden keskinäinen vertailu paljastaa kohteiden välillä oli yli 4 % -yksikön käyttöaste eron Peltola 1:n hyväksi. Lisäksi Peltola 1 on selvästi halutumpi kohde, kun mitataan ensisijaisia hakemuksia suhteessa vuokrayksiköihin. Hakemuksia on yli kaksinkertainen määrä Peltola 1 kohteeseen.

Edellä mainituista seikoista voidaan hyvin päätellä, että eron kohteiden välille aiheuttaa asuntotyyppi jakauma, joka on tämänhetkisen yleisen kysynnän mukaan huomattavasti suurempaa Peltola 1:n yksiöissä ja perheasunnoissa kuin Peltola 2:n yksiöissä ja soluasunnoissa.

7.6 Kohdeparit Orion 5 ja Orion 6

Kohteet Orion 5 ja Orion 6 sijaitsevat Skinnarilassa korkeakoulujen lähetyvillä. Orion 5 ja Orion 6 eroavat toisistaan kohteina miltei ainoastaan asuntotyyppien osalta, sillä Orion 5:n asunnot ovat yksiöitä ja soluasuntoja kun taas Orion 6:n asunnot ovat yksiöitä ja perheasuntoja. Asuntoja on määrällisesti saman verran molemmissa kohteissa, 24 kappaletta yksiöitä sekä 20 kappaletta soluja tai perheasuntoja riippuen kohteesta.

Muuttujien tarkemman vertailun jälkeen käy ilmi, että Orion 5:n käyttöaste on miltei 5 % -yksikköä alhaisempi kuin Orion 6:n. Eroa on nähtävillä myös vaihtuvuudessa, sillä Orion 5 vaihtuvuus on suurempaa kuin verrokkinsa. Kohteiden ainoan eron ollessa asuntotyypeissä, voidaan tehdä johtopäätös, että soluasunnot eivät ole niin houkuttelevia kuin perheasunnot. Tyhjää soluhuonetta on huomattavan vaikea täyttää, sillä asuntotyyppinä solu ei ole havaintojen perusteella kovinkaan suosittu asuntotyyppi. Soluasuntoihin liittyy yhden tyhjän huoneen ongelma, eli yhtä tyhjää huonetta on kokemuksen perusteella huomattavan vaikea täyttää verrattuna kokonaan tyhjän asunnon täyttämiseen. Yhtenä syynä tähän lienee epävarmuus, sillä aina on pelko asunnon soveltuvuudesta erityisesti samassa asunnossa asuvan toisen asukkaan puolesta. Silloin tällöin näkeekin hakemuksista, että tyhjään soluasuntoon muuttavat kaverukset jotka tuntevat toisensa jo entuudestaan. Usein muutto tapahtuu yksittäisistä soluhuoneista, jolloin syntyy tyhjää yksittäisiä huoneita, joihin ei kohdistu kovinkaan suurta kysyntää.

7.7 Toimenpide-ehdotukset salkutuksen pohjalta

Vaihto-opiskelijakohteissa ei ole mahdollisuutta juurikaan nostaa käyttöastetta johtuen asukkaiden muuttosykleistä, jotka aiheuttavat kesäaikaista tyhjäkäyttöä. Ongelma ei yksin ole vain vaihto-opiskelija kohteissa, samaa esiintyy pienessä mittakaavassa myös muissakin asunnoissa. Kesäaikaiseen tyhjäkäyttöön ei ole juurikaan mahdollista löytää ratkaisua, joten näissä kohteissa matalan käyttöasteen aiheuttaman heikomman liikevoiton paikkaaminen on mahdollista suorittaa nostamalla vuokria siten, että lyhytaikaisista vuokrasopimuksista peritään korkeampaa kuukausivuokraa.

Punkkeritienoon parantaminen kilpailukyvyllisessä mielessä vaatii investointeja energiatehokkuuteen, lämmönkulutuksen pienentämiseksi. Kohteen asuntotyypit eivät kolmen hengen solujen osalta vastaa tämän hetken kysyntää, mikä tulee ottaa huomioon tulevaisuuden perusparannuksia suunniteltaessa. Kohteen sijainti on hyvä niille, jotka toivovat asuntoa korkeakoulujen läheisyydestä.

Reippaankadun kohdalla ongelmaksi muodostuu kohteen sijainti, joka on hieman kaukana kaikesta, niin oppilaitoksista kuin palveluistakin. Kohteen taloudellinen menestyminen liikevoitto-mittarilla on koko LOASin asuntokannan heikoin, mikä johtunee pitkälti korkeista huoltokustannuksista. Vaikka käyttöaste on korkea, miltei 100 %, on vaihtuvuus kuitenkin erityisen paljon keskiarvoa korkeampi

Parkin eroavaisuuksia verrattuna miltei identtiseen Kareliaan ei selitä muu kuin Parkin kesäinen hotellikäyttö, joka aiheuttaa lukujen valossa kustannuksia heikentyneen käyttöasteen ja muutoista aiheutuvan kulumisen vuoksi. Kesähotellikäytön todellisiin kokonaisvaltaisiin vaikutuksiin tulee perehtyä ja tehdä päätöksiä sen jälkeen hotellikäytön jatkosta.

8 VUOKRANMÄÄRITYSJÄRJESTELMÄ

Seuraavissa kappaleissa käsitellään nykyisen vuokranmääritysjärjestelmän toimintaa ja analysoidaan sen heikkouksia ja vahvuuksia. Myöhemmässä vaiheessa paneudutaan uuden järjestelmän luomiseen ja sen haasteisiin.

8.1 Nykyisen järjestelmän esittely

LOASin nykyinen vuokranmääritysjärjestelmä on Excel-sovelluspohjainen taulukko, joka jakaa erilaisten tekijöiden perusteella vuokran eri kohteille ja asuntotyypeille. Järjestelmää on rakennettu tarpeen mukaan vuosien saatossa ja se on käytännössä vain yhden henkilön luoma ja ylläpitämä kokonaisuus.

Nykyisellään samasta järjestelmästä saadaan tulosteena uudet vuokrat kohteille sekä erilaisia kaavioita vuokran jakautumisesta. Järjestelmä on nykyisellään hieman vajaa 900 riviä laaja excel-tilukkokokonaisuus.

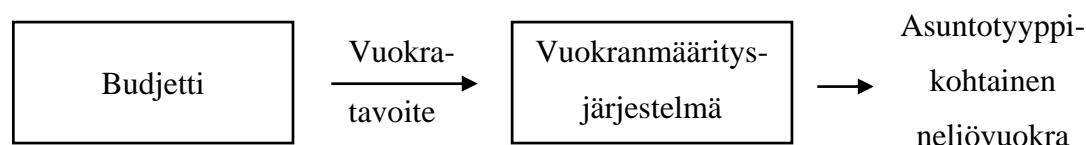
Tavoitteena on päivittää järjestelmä sellaiselle tasolle, jossa järjestelmä ei ole riippuvainen yhdestä käyttäjästä, vaan jokainen pystyy sisäistämään vuokranmääritysjärjestelmän helposti ja saa tarvittavat tilastot ja vuokrat tulostettua järjestelmästä ilman erillistä koulutusta tai aiempaa kokemusta järjestelmästä.

Nykyisessä järjestelmässä vuokrien jyvitystekijöitä on 10 kappaletta; asuntotyyppi, rakennustyyppitekijät, sijaintitekijät, saniteetitilat, yhteiskäyttötilat, varastotilat, keittiövarusteet, ympäristötekijät, korjausvaraus sekä harkintapisteet.

Jyvitystekijöihin vaikuttavia koodeja on kohdasta riippuen yhdestä viiteen, joista jokaisen jyvitystekijän koodille on annettu erikseen jyvityspisteet. Jokaiselle jyvityspisteelle lasketaan hinta, jolla on suora vaikutus euromääräiseen kuukausineliövuokraan. Järjestelmä laskee jokaiselle asuntokohteelle ja asuntotyypille neliövuokran siten, että koko asuntokannan vuokratulo vastaa

budjetin antamaa vuositavoitetta. Nykyisen vuokranmääritysjärjestelmän jyvitystekijät on esitelty taulukossa 8.

Nykyiseen järjestelmään syötetään budjetista vuokratuottotavoite jonka vuokranmääritysjärjestelmä muuttaa asuntotyyppikohtaisiksi neliövuokriksi asuntokohteittain. Kaaviokuvana nykyinen järjestelmä on esitelty kuvassa 14.



Kuva 14 Nykyisen järjestelmän syötteet

Järjestelmästä saadaan myös tulosteina asuntokohteille asuntotyyppikohtaiset vuokrat jakautuen aina soluasuntotasolle huonekohtaisiksi vuokriksi. Lisäksi järjestelmä antaa kattavaa vertailutietoa vuokrasta asuntokohteista.

8.2 Nykyisen järjestelmän analyysi

Nykyinen järjestelmä ottaa hyvin huomioon erilaisia jyvitystekijöitä, niin asuntokohteen teknisiä, sijainnillisia kuin asumiseen liittyviäkin tekijöitä. Nämä jyvitystekijät on esitelty taulukossa 8. Toisaalta järjestelmään ei ole tehty tarkistuksia viimeaikoina, joten jotkin jyvitystekijät eivät välttämättä enää ole ajan tasalla pisteytysten suhteen. Nykyinen järjestelmä ei esimerkiksi huomioi sijaintitekijöihin kohdistunutta muutosta, sillä Saimaan ammattikorkeakoulu on muuttanut keskustasta Skinnarilan kampukselle yliopiston viereen. Tämän johdosta opiskelijoiden kysynnän painopiste on myös muuttunut huomattavasti. Samalla kun järjestelmää uudistetaan, tulee selvittää muidenkin pisteytysten ohella sijaintitekijöiden uudet pisteytykset.

Suuri puute jyvitystekijöissä on kuitenkin taloudellisten tekijöiden täydellinen puuttuminen. Asuntokohteet ovat iältään ja kunnoltaan eritasoisia, mutta niin myös

taloudelliselta menestykseltään. Osassa kohteissa on suuri velkamäärä painamassa tulosta samalla kun kohteen käyttöaste on heikko, kun taas toisen ääripään kohteissa vieraanpääoman vaikutus tulokseen on huomattavasti matalampi. Myös kohteiden välisissä käyttökuluissa on suuria eroja, johtuen osaltaan rakennusteknisistä seikoista ja muista rakennustyönaikaisista ratkaisuista. Näiden vaikutus taloudelliseen tulokseen on myös merkittävässä osassa.

Oman haasteensa pisteytykseen tuo jyvitystekijöiden jakaminen laadullisiin ja määrällisiin tekijöihin. Laadullisissa jyvitystekijöissä jyvityspisteet määräytyvät sen mukaan onko jyvitystekijä hyvä, normaali vai huono. Niiden arviointi ei ole aivan yksiselitteistä, sillä arviot pohjautuvat arvioijan kokemukseen, joten on hyvin mahdollista, että eri arvioijat antavat eri tuloksen sen perusteella miten itse kokevat asian. Tällaisten tekijöiden arvioinnissa tulee oikean tason löytämiseen käyttää useaa arvioijaa. LOASin tapauksessa tiedot tulisi kerätä esimerkiksi usealta huoltomieheltä, sillä heillä on ensikäden tieto asuntokohteiden kunnosta ja tasosta. Huoltomiesten arvioinnin lisäksi tulee jatkaa nykyistä käytäntöä ja hyödyntää asukaskokouksia kohteiden arvioinnissa. ARA on ohjeistuksessaan määritellyt asukasdemokratian ja asukkaiden mukaan ottaminen vuokrien määrittelyyn on demokratiaa parhaimmillaan.

Määrällisissä jyvitystekijöissä arviointi on huomattavasti helpompaa, koska arvioija ei tarvitse erityistä tietotaitoa eikä hän voi itse juurikaan vaikuttaa tulokseen. Esimerkiksi asuntotyypin jyvitystekijät ovat yksiö, kaksio tai suurempi kuin kaksio. Tällöin arvioijan ei tarvitse ryhtyä tulkitsemaan, vaan hän voi suoraan katsoa taulukosta, montako huonetta kyseisessä asunnossa on ja merkitä sen mukaan jyvityspisteet. Sama pätee sijainnilliseen jyvitystekijään, riippuen siitä missä kohde sijaitsee, tulevat pisteet määräytymään sen mukaisesti.

Taulukko 8 Jyvitystekijät nykyisessä vuokranmääritysjärjestelmässä (LOAS 2014)

Tyyppi	Jyvitystekijät	Asteikko
Laadullisia	Saniteettitilat	Hyvä, normaali, huono
	Yhteiskäyttö	”
	Varastotilat	”
	Keittiövarusteet	”
	Ympäristötekijät	”
	Harkintapisteet	1-5
Määrällisiä	Asuntotyyppi	Yksiö, kaksio, suuremmat
	Korjausvaraus	> 10 vuotta, < 10 vuotta
	Sijaintitekijä	Skinnarila, Sammonlahti, Kourula, Leiri, Peltola ja Rakuunamäki, Pallo ja Harapainen, muu

Nykyinen järjestelmä sisältää muutamia sellaisia muuttujia joita ei ole esitelty järjestelmässä ja niiden tarkoitusperät ja toiminnalliset vaikutukset jäävät ulkopuoliselle käyttäjälle hämärän peittoon. Tällaisia ovat muun muassa ikätekijä ja vakiotekijä, joiden toiminnallista vaikutusta on hankala hahmottaa. Vuoden 2014 vuokria laskettaessa ikätekijän arvo on 0,6 ja vakiotekijän 118.

Järjestelmästä saa kattavasti tietoa asuntokohteiden vuokratasoista. Taulukossa 9 on esitetty asuntokohtaisia tilastoja vuokriin liittyen. Tämän lisäksi järjestelmä laskee myös asuntotyypeittäin vuokrat jokaiselle asuntokohteelle, jaotellen muun muassa soluasunnoissa vuokran vuokravastuuneliöiden mukaisesti. Vaparaohitteiset ja korkotuetut kohteet on eritelty vuokrataulukossa.

Toiminnallisen analyysin pohjalta järjestelmä vaikuttaa varsin toimivalta ja monipuoliselta, joskaan uudelle käyttäjälle ei kovinkaan käyttäjäystävälliseltä. Automaation osalta järjestelmä laskee automaattisesti uudet vuokrat ja vertailut edelliseen vuoteen. Raporttien asettelun suhteen järjestelmä ei toimi kovinkaan suurella automaatiotasolla, sillä taulukoita ei saa sellaisenaan kokonaisena

tulostettua, vaan suurin osa taulukoista jakautuu usealle sivulle, riippuen laajuudesta.

Taulukko 9 Asuntokohdetason tulosteita järjestelmästä (LOAS 2014)

Mittari	Yksikkö
Perittävä keskivuokra	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Ero suurimpaan vuokraan	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoden 2013 vuokraan	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Perittävä vuokra 2014 yksiö	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Perittävä vuokra 2014 kaksio	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Perittävä vuokra 2014 kolmio	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoteen 2013 yksiö	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoteen 2013 kaksio	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoteen 2013 kolmio	euroa / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoteen 2013 yksiö	% / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoteen 2013 kaksio	% / neliömetri / kuukaudessa
Ero vuoteen 2013 kolmio	% / neliömetri / kuukaudessa

Käyttöliittymän näkökulmasta haasteita luo syötettävän tiedon ja valmiiksi lasketun tiedon hahmottaminen. Katsomalla taulukoita ei pysty kovinkaan helposti päättämään onko jokin tieto syötetty käsin vai syntykö se automaattisesti laskutoimituksen seurauksena. Selvyden saa vasta tutkimalla taulukon kyseistä solua. Syötettävät tiedot lasketuista tiedoista tulisi eritellä joko värikoodatuilla soluilla tai muuten hahmottamisen helpottamiseksi.

8.3 Aiemmat tutkimukset vuokranmääritysjärjestelmästä

LOAS on teettänyt vuokranmääritysjärjestelmään liittyen ammattikorkeakoulussa lopputyön, jossa tarkoituksena oli tutkia millainen vaikutus vuokranmäärityslaskelmissa lainojen lyhennysten sijaan huomioitavilla poistoilla oli vuokranmääritykseen ja vuokratuottoihin. Työn on tehnyt LOASilla työskentelevä Marja Terävä vuonna 2013.

Tutkimuksessa tarkastelussa oli kahdeksan LOASin asuntokohdetta, jotka valittiin sillä perusteella että ne kuvaavat hyvin koko asuntokantaa. Johtopäätöksistä käy ilmi, että mikäli käytetyssä pääomamenovuokralaskelmassa huomioidaan lainojen lyhennykset, jää vuokra asuinneliötä kohden alhaisemmaksi kuin, jos laskelmissa huomioitaisiin rakennusten poistot. Vertailujen ero ei kuitenkaan ollut merkittävä kun vertailukohteena oli kahdeksan kohteen kokonaisuus, joka simuloi koko LOASin asuntokantaa, sen sijaan yksittäisten kohteiden kohdalla ero muodostui näkyvämmäksi. (Terävä, 2013)

Yksittäisten kohteiden kohdalla eroa selittää se, että vanhoissa peruskorjaamattomissa kohteissa lainojen lyhennykset ovat huomattavasti suuremmat kuin kiinteistöjen poistot, mikä aiheuttaa sen että pääomamenovuokra muodostuu korkeammaksi. Sellaisissa kohteissa taas jotka ovat uusia tai juuri perusparannettuja poistot nousivat suuremmiksi kuin lainan lyhennykset, mikä myös vaikuttaa pääomamenovuokraan nostavasti. Haasteen tässä luo ARAn ohjeistus jonka mukaan poistot tulisi käsitellä lainan lyhennysten suuruisina, mikä ei aina kirjanpidollisesti ole mahdollista tai taloudellinen järkevää. (Terävä, 2013)

8.4 Muutoksia järjestelmään

Uudistetun järjestelmän on tarkoitus toimia yhteistyössä asuntosalkutusjärjestelmän kanssa. Jatkossa asuntosalkutusjärjestelmässä tehdään kohdekohtaiset analyysit määrällisistä jyvityskohteista, ja näitä tietoja käytetään hyväksi vuokranmääritysjärjestelmässä. Tällöin vuokranmääritysjärjestelmää itsessään voidaan keventää ja tehdä siitä helpommin käytettävä. Vuokranmääritysjärjestelmää käytetään vuosittain, joten sen tulee olla huomattavan helppokäyttöinen ja tarvittaessa sen tulee olla myös helposti uudistettavissa, mikäli asuntokohteita tulee lisää tai niitä poistuu.

Järjestelmä tulee pitää rakenteellisesti yksinkertaisena, jotta tarvittaessa muutoksia on helppo ja johdon mukainen tehdä tarvittaessa. Toisaalta käytettävyyden tulee olla sillä tasolla, että kuka tahansa osaa käyttää järjestelmää, ilman laajaa koulutusta

ja syvällistä ymmärrystä Excel-taulukkolaskentaohjelmiston kaavoista ja viittauksista.

8.5 Uusi vuokranmääritysjärjestelmä

Työn edetessä todettiin, ettei vuokranmääritysjärjestelmää tulla päivittämään uuteen työn puitteissa. Tarkoituksena on käydä läpi järjestelmän toiminnallisuuksia ja käytettävyyden kannalta parhaita käytänteitä.

Uudella vuokranmääritysjärjestelmällä oli työtä aloittaessa kovia vaatimuksia, joista on jouduttu työn edetessä luopumaan. Suurin luopuminen on järjestelmän automaattinen toiminta. Alkujaan toiveissa oli, että vuokranmääritysjärjestelmä kommunikoi asuntosalkutuksen kanssa, ja saa sieltä riittävästi tietoa vuokrien tasapuoliseen jakamiseen. Alkujaan ideaa pidettiin hyvänä ja asiaa lähestyttiin niinkin yksinkertaisesta näkökulmasta kuin, että korkean kysynnän kohteiden vuokria voidaan nostaa enemmän suhteessa ei niin haluttuihin kohteisiin. Tämä kuitenkin väistämättä johtaa tilanteeseen, jossa korkean kysynnän kohteet ovat entistäkin paremmin tuottavia taloudellisessa mielessä ja heikosta kysynnästä kärsivien kohteiden taloudellinen menestyminen heikkenee sillä oletuksella, ettei käyttöasteen nostaminen riitä paikkaamaan alentunutta asuinneliömetriltä perittävää vuokraa.

Mikäli kuitenkin laskemalla heikommin kysytyyn kohteen vuokraa siten, että kokonaisvuokratuotot kasvavat nousseen käyttöasteen myötä, ollaan hyvinkin oikeilla jäljillä työn perimmäistä tarkoitusta ajatellen. Korkean kysynnän kohteissa vuokran nostaminen markkinalähtöisesti nostaisi kokonaisvuokratuottoja tiettyyn pisteeseen asti, ennen kuin asukkaiden maksukyky tulee vastaan ja käyttöaste kääntyy laskuun.

Tällainen markkinaehtoinen ajattelu vuokrahinnoittelussa tarjoaa aiempaa laajempaa vuokraskaalaa, jolloin jokaiselle asukkaalle löytyy varmasti omaan hintatasoon sopiva kohde. Tässä on kuitenkin otettava huomioon säätiön

perusajatus – tarjota mahdollisimman edullisia asuntoja Lappeenrannan seudulla opiskeleville.

Yksiselitteisesti ei voida tehdä yleispätevää laskelmaa siitä, miten paljon vuokraa voitaisiin alentaa kohteessa jos samalla käyttöaste nousisi. Yhden asukkaan aiheuttaman kustannuksen selvittäminen ei ole kovinkaan yksioikoinen asia, sillä siihen vaikuttaa muun muassa sen hetkinen käyttöaste. Lähtökohtaisesti voitaneekin kuitenkin ajatella, että koska suuri osa asuntokohteen kuluista syntyy lämmityksestä, ei yhden asukkaan aiheuttama kulu veden, sähkön, huollon sekä asuntotoimiston työllistävä tai kuluttava vaikutus ole kovinkaan suuri suhteessa siihen, että asunto olisi tyhjillään. Kulut eivät siis nouse samassa suhteessa käyttöasteen kanssa, kun lähtötaso käyttöasteella on yli 80 %.

8.6 Uuden järjestelmän toiminnan periaatteet ja käyttöönoton haasteet

Lähtökohtaisena ideana on saada vuokrien kokonaistuotto jaettava kysynnän ja asuntojen kunnan perusteella oikeudenmukaisemmin. Jakoa pyritään tekemään asuntojen kunnan ja tässä tapauksessa sijainnin perusteella, siten ettei vierekkäin ole kahta asuntokohdetta, jotka ovat kunnoltaan täysin erilaiset, mutta vuokratasoltaan kuitenkin samaa tasoa. Tällainen erottelu on myös asukkaille mieluisampi, sillä tällöin asukas pystyy paremmin tiedostamaan kohteen todellisen kunnan ja haluttavuuden. Erityisesti uudet opiskelijat, jotka tulevat LOASille asukkaiksi, eivät osaa erottaa asuntokohteita kunnan tai sijainnin perustella vielä kovinkaan hyvin. Tällöin asunnon hinnan tulisi kertoa nämä asiat. Vuokrahinnoittelussa tulee ottaa myös huomioon ARA:n mahdolliset rajoitukset ja toimia niiden puitteissa.

Myös laaja skaala erihintaisia asuntoja antaa paremmin vaihtoehtoja eri elämäntilanteissa tai erilaisissa taloudellisissa asemassa oleville. On hyvä, että LOASin tarjonnasta löytyisi laadukkaita asuntoja loistopaikoilta läheltä korkeakouluja hieman korkeampaan hintaan ja vastaavasti hieman edullisempia asuntoja kauempana korkeakouluista.

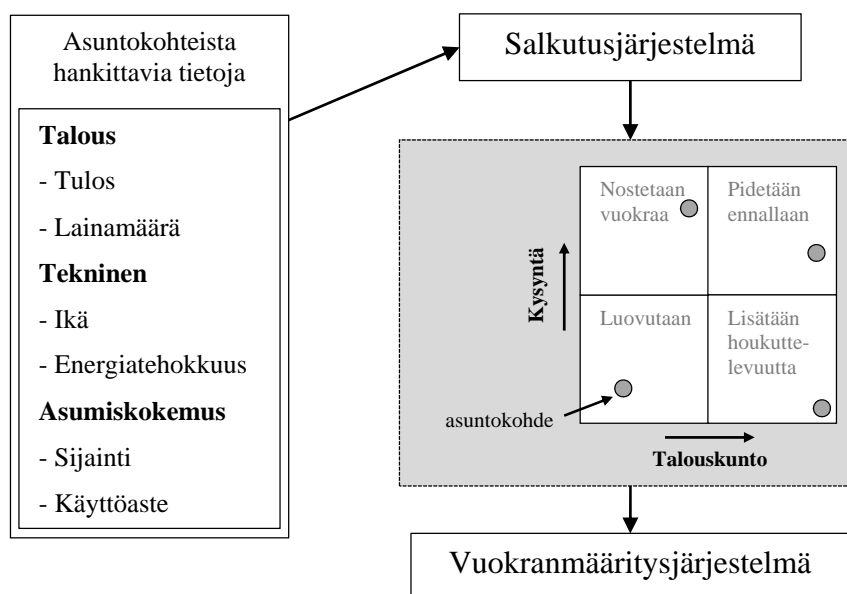
Suurimpana haasteena uuden vuokranmääritysjärjestelmän käyttöönotossa on varmasti uusien vuokrien pitäminen kohtuullisena vanhoihin verrattuna. Ennen kuin järjestelmää on kokeiltu, ei voida varmuudella sanoa miten vuokrat tulevat käyttäytymään. Vuokraerot halvimpien ja kalliimpien kohteiden osalta saattavat nousta huomattavan suuriksi ja samalla järjestelmä saattaa ehdottaa joidenkin kohteiden vuokrien laskemista ja toisten nostamista. Periaatteellisella tasolla vuokratason laskeminen ei ole perusteltua varsinkaan silloin, jos joku muu joutuu maksamaan korkeampaa vuokraa. Parempi toimintatapa tarvittaessa on olla nostamatta sellaisen kohteen vuokraa, jota järjestelmä ehdottaa laskemaan.

Ensimmäistä kertaa järjestelmää ajettaessa on pystyttävä huomioimaan ja tarpeen mukaan muokkaamaan järjestelmän antamia vuokria siten, ettei liian suuria muutoksia pääse tapahtumaan. Tällainen menettely sotii hieman järjestelmää vastaan, mutta tarkoituksena on tasata mahdollista liian voimakasta vuokrien muutosta alkuvuosina järjestelmän käyttöönoton jälkeen. Pääasiallisena tarkoituksena on ohjata kohteiden vuokrat pitkällä aikavälillä myötäilemään järjestelmän määrittelemään suuntaa.

Odotettavissa on, että joidenkin kohteiden vuokrat tulevat nousemaan ja joidenkin kohteiden vuokrat taas vastaavasti eivät välttämättä nouse lähiaikoina lainkaan tai kenties vain nimellisesti. Yleisen kustannustason nousun myötä pitkällä aikavälillä vuokrat tulevat joka tapauksessa nousemaan. Vuokranmääritysjärjestelmä tekee eroja kohteiden vuokrannousujen välille, muuttaen osan kohteista enemmän houkuttelevimmiksi kuin toiset. Kokonaisuutena LOASin vuokrat tulevat nousemaan yleisen kustannustason myötä, mutta asuntokohteiden välillä tullaan näkemään ehkä jopa huomattaviakin eroja vuokran nousujen osalla. Kokonaisuudessa haetaan maltillista vuokrien nousua siten, että nousseet ylläpitokustannukset voidaan kattaa kuten tähänkin asti, tarjoten edullista opiskelija-asumista jatkossakin.

9 TULOKSET JA NIIDEN ARVIOINTI

Tehdyn tutkimuksen pohjalta asuntosalkutusjärjestelmän ja vuokranmääritysjärjestelmän välinen yhteys voidaan havainnollistaa kaaviokuvana. Kuvassa 15 on esitetty millä tavalla kokonaisuus on mahdollista toteuttaa. Kuvan tiedot ovat esimerkinomaisia ja yksinkertaistettuja, erityisesti salkutusnelikentän toimenpiteiden osalta.



Kuva 15 Esimerkki mittariston muuttujista ja salkutusnelikentän toiminnoista

9.1 Työn keskeiset tulokset

Keskeisenä tuloksena työssä on havainto asuntosalkutusjärjestelmän tarpeellisuudesta LOASin toiminnassa ja sen käytön tuomista eduista. Asuntokohteiden keskinäinen vertailu tuo huomattavasti lisätietoa tulevaisuuden rakennushankkeita tai peruskorjauksia ajatellen. Eräs merkittävä havainto, joka on nyt myös numeroiden pohjalta todettu päteväksi, on soluasuntojen heikompi vuokrattavuus verrattuna yksiöihin tai perheasuntoihin. Havainto tuli voimakkaimmin esille vertailtaessa kahta käytännössä identtistä vierekkäistä asuntokohdetta, jotka poikkesivat vain asuntotyypeiltään.

LOASin asuntokohteiden määrä riitti hyvin salkutuksen tekemiseen, sillä hajontaa syntyi ja kohteet olivat ominaisuuksiltaan, niin iältään kuin esimerkiksi asuntotyypeiltään, sopivan erilaisia. Salkutus antoi tärkeää tietoa näennäisesti samanlaisten kohteiden piilevistä eroista numeroiden valossa. Salkutuksen voi hyvinkin tehdä myös pienemmällä asuntokohdemäärällä, tai vastaavasti vaikkapa yksittäisten asuntojen kohdalla. Toki tällöin hajonta saattaa olla kohteiden välillä rajumpaa. Tavoitteenahan salkutuksella on usein selvittää kohteiden eroja ja sitä kautta päästä kehittämään kohteita.

Salkutusjärjestelmä soveltuu moneen käyttöön. Järjestelmän avulla voidaan helposti vertailla muutakin kuin vain asuntoja, kun mittaristo on valittu luokiteltavien kohteiden mukaisesti.. Tällöin salkutusjärjestelmän idea muuttuu monikäyttöisemmäksi ja yleishyödyllisemmäksi.

9.2 Tulosten arviointi

Salkutuksella on liittymäkohtia muun muassa LOASin strategiaan, sillä salkutuksen avulla voidaan hyvin selvittää käyttöaste-eroja ja saadaan selville kohteet, jotka eivät yllä strategiassa määritellylle käyttöastetasolle. Järjestelmä antaa päätöksenteon tueksi tietoa strategisen asuntojen painopistealueen kehittämisen, asuntokohteiden luopumisen ja yhtäläillä kohteiden perusparannusten suhteen.

Työssä aikaansaattua salkutusjärjestelmää voidaan käyttää LOASin toiminnassa sellaisenaan. Järjestelmää voi käyttää monissa muissakin tarkoituksissa mittaristoa muuttamalla. Salkutus antaa hyvää tietoa keskinäisen vertailun mielessä ja on täten käyttökelpoinen monilla osa-alueilla. Nelikenttä on riittävän yksikertainen informatiivinen, eikä ole tarvetta käyttää monimutkaisia esitystapoja. Nelikentän rinnalle voidaan nostaa yksittäisiä laadullisia tekijöitä, joita salkutuksen mittaristo ei huomioi ja joilla on merkittävä vaikutus tuloksiin yksittäisten kohteiden osalta.

9.3 Jatkoimenpiteet ja suositukset

Vuokraustoiminnan peruseriaatteena on pitää asunnot asuttuina ja kerätä niistä vuokraa, joka kattaa kulut. Toiminnan jatkuvuuden kannalta on suotavaa jäädä hieman ylimääräistäkin tulevia perusparannuksia ajatellen. Säätiön toiminnan tarkoituksena on tarjota edullisia asuntoja Lappeenrannan seudulla opiskeleville, eikä kerätä mahdollisimman suurta voittoa. Tämä toimii hyvänä perusteena sille, että ideaalissa vuokraustoiminnassa asuntokohteiden käyttöasteet ovat korkeita kohtuullisen vuokran ja hyvän asumismukavuudesta ansiosta, minkä avulla saavutetaan hyvä taloudellinen tulos, jolla varaudutaan tulevaisuuden perusparannuksiin. Toisena vaihtoehtona olisivat korkeat vuokrat ja matalat käyttöasteet, joilla saavutetaan sama taloudellinen tulos, mutta mikä ei kuitenkaan ole säätiön perimmäisten toimintatarkoitusten mukaista toimintaa.

Hienosäätöä asuntojen vuokrien suhteen voidaan tehdä sellaisissa kohteissa, joissa taloudellinen tulos on erinomainen, mutta käyttöaste on kuitenkin jäänyt alhaiseksi. Tällaisia kohteita löytyy LOASin asuntokannasta yksi, ja kyseinen kohde on Punkkeritorni. Kohde kuuluu taloudellisen tuloksen puolesta parhaaseen kuudennekseen ja käyttöasteen puolesta heikoimpaan kuudennekseen. Tällaisen kohteen kohdalla voidaan tarkastella vuokran alentamista tai pitämistä ennallaan muiden kohteiden vuokrien noustessa ja samalla tarkastella kasvaako käyttöaste toivotulla tavalla.

Punkkeritornin tapauksessa vuokrahinnoittelua tulee tarkastella erityisesti asuntotyyppikohtaisesti, sillä kohde sisältää erityisen vaikeasti vuokrattavia kolmen hengen soluasuntoja. Niiden vuokraa tulee tarkastella vuokrattavuuden parantamiseksi ja samalla säätiön tarkoituksien mukaisesti tehdä asunnoista niin houkuttelevia hinnaltaan, että ne saadaan asutettua opiskelijoiden toimesta.

Niissä asuntokohteissa, joissa asukkaat asuvat pääsääntöisesti vain lukukauden kerrallaan, tulee tarkastella, miten lyhytaikaisista vuokrasopimuksista perittävä normaalia korkeampi vuokra tulee näkymään näiden asuntokohteiden tuloksissa.

Käyttöastetta näissä kohteissa ei voida juurikaan nostaa, sillä alueella ei ole riittävästi muun muassa kesäaikaista työperäistä muuttoa kompensoimaan lukuvuoden vaihtumisen välistä aikaa, jolloin ei ole juuri lainkaan opetusta.

Jatkotoimenpiteenä LOASin tulisi käydä läpi jokainen salkutuksessa oleva asuntokohde. Tuloksia tulee tarkastella siten, että jokaiselle kohteelle on määritelty mahdollinen toimenpide tulevaisuutta ajatellen. Joissain kohteissa toimenpiteet ovat varmasti ajankohtaisia ja osassa toimenpiteiden täytäntöön pano on vasta pitkällä tulevaisuudessa. Kun mahdolliset toimenpiteet ovat tiedossa jo nyt, voidaan niitä suunnitella jo hyvissä ajoin. Tällöin vältetään muun muassa suoritettavien perusparannusten kasaantumiselta.

10 YHTEENVETO

Tutkimuksessa tarkasteltiin asuntosalkutusjärjestelmän soveltuvuutta LOASin tarpeisiin. Työn tavoitteena oli luoda työkalu, johon sisältyy helposti ajan tasalla pidettävä asuntosalkutusjärjestelmä, jossa vertaillaan LOASin eri asuntokohteita keskenään erojen ja keskinäisen paremmuuden löytämiseksi. Toisena tavoitteena oli käytettävyyden näkökulmasta päivitetty vuokranmääritysjärjestelmä, joka hyödyntää asuntosalkutusjärjestelmästä saatua tietoa vuokrien määrittämisessä. Teoriapuolella tarkasteltiin kiinteistöliiketoimintaa muun muassa johtamisen näkökulmasta. Myös suorituskykykymittarit ja asiakastarpeet olivat teoriaviitekehysistä tarkastelun alla. Empiria keskittyi olemassa olevien salkutusjärjestelmien tutkimiseen ja LOASin tarpeita vastaavan järjestelmän luomiseen.

Teorian näkökulmasta tarkasteltuna työssä luotuihin työkaluihin ei suoranaisesti löytynyt suuntaviivoja, vaan lähtökohtana asuntosalkutusjärjestelmälle oli jo olemassa olevien mallien soveltaminen LOASin tarpeisiin soveltuvaksi. Asuntosalkutusjärjestelmässä käytettiin vain ja ainoastaan kvantitatiivisia mittareita, joiden avulla voitiin sulkea pois subjektiiviset arviot asuntokohteiden eri osa-alueista. Toki tulkinnan varaa jää tulosten soveltamiseen, sillä on olemassa tiettyjä seikkoja, joita ei voi numeroiden valossa erotella vertailua tehdessä. Näihin seikkoihin lukeutuu muun muassa lyhytaikaiseen asumiseen liittyvät haasteet, joita tulee tarkastella tulosten arvioinnin aikana.

Laajuuden puolesta LOASin asuntokohteiden lukumäärä riitti hyvin salkutuksen tekemiseen. Vastaavaa salkutustyökalua on mahdollista soveltaa myös pienemmällä määrällä asuntoja, tai muiden mitattavissa olevien kohteiden arvioinnissa. Pistetyksen suhteen on mahdollista käyttää erilaisia menetelmiä. Kaikissa pisteytysmenetelmissä, joilla simuloidaan tuloksia, on omat haasteensa ja ominaispiirteensä ja sopiva menetelmä tulee valita käyttötarkoituksen mukaan.

Kaikki LOASin kohteet saatiin salkutettua ja tämän tiedon pohjalta on mahdollista suunnitella tulevaisuuden toimenpiteitä hyvissä ajoin. Vuokranmääritys-järjestelmää tulee tulevaisuudessa kehittää vastaamaan LOASin tarpeita ja järjestelmän yhteensopivuus asuntosalkutusjärjestelmän kanssa tulee kehittää samalla, jotta kokonaisuuden kautta saadaan todellista hyötyä päätöksentekoon.

LÄHTEET

A 30.12.1997/1339. Kirjanpitoasetus. Valtion säädöstietopankki Finlex.
Ajantasainen lainsäädäntö –osio.[Finlex www-sivuilla] [viitattu 15.8.2014]
Saatavissa <http://www.finlex.fi>

Aho, T. 1982. Investointilaskelmat. Vaasa, Weilin+Göös. 317 s.

Allen, R. Real Estate Investment Strategy, 3rd Edition. Cincinnati USA, South-Western Publishing Company. 394 s.

Arantola, H & Simonen, K. 2009. Palvelemisestä palveluliiketoimintaan – Asiakasymmärrys palveluliiketoiminnan perustana. Helsinki. Tekes. 41 s.

Bourne, M. 2003. The Design, Implementation and Use of Performance Measurement Systems. Bergamo. International Journal of Operations & Production Management. 18 s.

Fischer, M. & Vainio, S. 2014. Potkua palvelubisnekseen – Asiakaskokemus luodaan yhdessä. Helsinki, Talentum Oy. 198 s

Haverila, M. & Uusi-Rauva, E. & Kouri, I. & Miettinen, A. 2005.
Teollisuustalous. Tampere. Infacts Oy. 510 s.

Kaplan, R. & Norton, D. 1996. Balanced Scorecard - Translating strategy into action. Massachusetts, Harvard Business School Press. 322 s.

Kapplin, S. 1976. Financial Theory and the Valuation of Real Estate under Conditions of Risk. The Real Estate Appraiser

Kiinteistölehti. Yksityisille vuokranantajille näyttää jäävän luu käteen.
[Kiinteistölehden www-sivuilla][viitattu: 5.2.2015] Saatavissa:

<http://www.kiinteistolehti.fi/lehti/lehti/yksityisille-vuokranantajille-nayttajaavan-luu-kateen>.

Kruunuasunnot Oy. Yritysesittely [Kruunuasunnot Oy:n www.sivuilla][viitattu 5.2.2015] Saatavissa:<http://www.kruunuasunnot.fi/yritysesittely/>

Kärkkäinen, H. & Piippo, P. & Salli, M. & Tuominen, M. & Heinonen, J.. 1995. Asiakastarpeista tuotteiksi – Kehitystoiminnan työvälineet. Helsinki. Metalliteollisuuden kustannus Oy.

L 50/2013. Laki rakennuksen energiatodistuksesta. Valtion säädöstietopankki Finlex. Säädökset alkuperäisinä –osio.[Finlex www.sivuilla] [viitattu 15.8.2014] Saatavissa <http://www.finlex.fi>

Laamanen, K. 2005. Johda suorituskkyä tiedon avulla – Ilmiöstä tulkintaan. Helsinki, Suomen Laatukskus Oy. 433 s.

Levänen, K. 2013. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Helsinki, Gaudeamus Oy. 254 s.

LOAS Säännöt, 2011

LOAS Strategia, 2014

LOAS Toimintakertomus 2013

Lundström, S. 1989. Fastighetsföretagande. Tukholma. Tekniska Högskolan i Stockholm. 104 s.

Lönnqvist, A. & Mettänen, P. 2003. Suorituskyvyn mittaaminen – Tunnusluvut asiantuntijaorganisaation johtamisvälineenä. Helsinki, Edita. 147 s.

Malin, T. & Peltola, J. & Toivanen, J. 2006. Balanced Scorecard. Helsinki, Talentum. 255 s.

Oikeusministeriö, Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä. [Oikeusministeriön ww-sivuilla][viitattu 6.2.2015] Saatavissa:

<http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita.html>

Olve, N-G. & Roy, J. & Wetter, M. 1999. Balanced Scorecard – Yrityksen strateginen ohjausmenetelmä. Porvoo, WSOY. 256 s.

Pohjola-Pankki Oyj. OP-Vuokratuotolla iso asuntokauppa. [Pohjola-Pankki Oyj:n www-sivuilla][viitattu 5.2.2015]. Saatavissa:

<https://www.pohjola.fi/pohjola?cid=-1452>

Rakennustieto. 2014. Kiinteistön kuntoarvio. Helsinki, Rakennustieto Oy. 118 s.

Seppälä, M. 1991. Kiinteistösijoitusten kannattavuuden analysointi. Espoo, Teknillinen korkeakoulu

Suomen virallinen tilasto (SVT) a: Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. yleiskatsaus 2011. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 26.3.2014]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2011/01/asas_2011_01_2012-10-24_tie_002_fi.html (asuinkuntien koon mukaan kuva)

Suomen virallinen tilasto (SVT) b: Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 2013, Liitetaulukko 1. Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) alueittain vuonna 2013, koko vuokra-asuntokanta . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 4.1.2015]. Saantitapa:

http://stat.fi/til/asvu/2013/asvu_2013_2014-03-07_tau_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto (SVT) c: Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu].
ISSN=2323-878X. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 4.1.2015]. Saantitapa:
http://www.stat.fi/til/ashi/ashi_2004-12-15_luo_002.html

Suomen virallinen tilasto (SVT) d: Tulonjakotilasto [verkkojulkaisu].
ISSN=1795-8121. 2010, 4 Kotitalouksien asuminen, tulot ja asumismenorasite .
Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 8.3.2015]. Saantitapa:
http://www.stat.fi/til/tjt/2010/tjt_2010_2012-05-23_kat_004_fi.html

Tekes. 2004. Palveleva kiinteistöliiketoiminta – Rembrand 1999-2003. Helsinki.
Tekes. 56 s.

Terävä, M. 2013. Opiskelija-asuntosäätiö vuokranmääritys, Case: Lappeenrannan
seudun opiskelija-asuntosäätiö. Lappeenranta. Saimaan ammattikorkeakoulu. 69 s.

Tilastokeskus a. Kuntien avainluvut [tilastokeskuksen www-sivuilla]. [viitattu
17.3.2014] Saatavissa:
<http://www.tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/405.html>

Tilastokeskus b. 1a Kotitalouden tulot sosioekonomisen aseman mukaan 1987-
2012 [tilastokeskuksen www-sivuilla]. [viitattu 17.3.2014] Saatavissa:
http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=020_tjt_tau_101&ti=1a+Kotitaloude n+tulot+sosioekonomisen+aseman+mukaan+1987-2012&path=../Database/StatFin/tul/tjt/&lang=3&multilang=fi

UPM-Kymmene Oyj. Sijoittajat. [UPM-Kymmene Oyj:n www-sivuilla][viitattu
26.3.2014]. Saatavissa:
<http://www.upm.com/FI/SIJOITTAJAT/Sijoittajauutiset/Pages/UPM-Kymmene--UPM-myy-UPM-Asunnot-Oyn-Waterhouse-Real-Estate-Investmentille-001-pe-11-helmi-2011-14-31.aspx>

Valtion ympäristöhallinto. Omistusasuminen. [Ympäristöpalvelun verkkopalvelun www-sivuilla] [viitattu 16.4.2014]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen>

WH-asunnot Oy. Yhtiön omistamilla kiinteistöillä vahva historia. [WH-asunnot Oy:n www-sivuilla][viitattu 26.3.2014]. Saatavissa: <http://www.wh-asunnot.fi/wh-asunnot/yhtion-omistamilla-kiinteistoilla-vahva-historia>

Vuorinen, J. 1992. Kiinteistöliiketoiminta Suomessa. Helsinki, Helsingin kauppakorkeakoulun julkaisuja B-129. 193 s

LIITTEET

Nro	Nimi	Osoite	asm ²	rv.	pp.	vuokra- yks.	ET- luku
21	LOAS- RUOTSALAISENRAITTI	RUOTSALAISENRAITTI 3	1527,0	1975	1995	46	E
22	LOAS-KATAJAKATU	KATAJAKATU 8	2690,0	1976	1996	84	E
23	LOAS-PUNKKERIPARI	PUNKKERIKATU 1	3543,5	1977	1997	109	D
24	LOAS-PUNKKERITIENOO	PUNKKERIKATU 5	2608,0	1979	2001	128	E
25	LOAS-KOURULA	KARANKOKATU 4	3637,6	1980	2005	151	D
26	LOAS-PELTOLA 1	SAVONKATU 32	1097,0	1980	2004	31	D
27	LOAS-PUNKKERITORNI	PUNKKERIKATU 2	1698,5	1981	1998	66	C
28	LOAS-PUNKKERIRIVI	LINNUNRATA 10	3888,0	1982	2003	114	E
29	LOAS-PALLO	TAIPALSAARENTIE 2	2040,5	1982	1999	71	D
30	LOAS-PELTOLA 2	VÄINÖLÄNKATU 27	943,5	1983	2008	46	D
31	LOAS-TERVARANTA	HUOPATEHTAANKATU 2	2459,5	1984	2009	76	D
32	LOAS-SKINNARILA	SKINNARILANKATU 28	2815,5	1985	2008	101	D
33	LOAS-SAMMONLAHTI	RUSKONLAHDENK.13-15 TEKNOLOGIAPUISTONKATU	2706,0	1987	2010	120	E
34	LOAS-SKINNARILA II	4	2979,0	1989	2014	96	D
35	LOAS-PUNKKERIRINNE	PUNKKERIKATU 7	2616,0	1990		95	D
37	LOAS-LEIRI	LEIRIKATU 2	4447,0	1992		148	D
38	LOAS-ORION	KORPIMETSÄNKATU 5	3044,0	1992		106	D
39	LOAS-LASERPUISTO	LASERKATU 3	2081,5	1992		90	D
40	LOAS-SAMMONLAHTI II	KALLIOPELLONKATU 10	966,5	1993		33	E
42	LOAS-REIPPAANKATU	REIPPAANKATU 2	328,0	1971	1995	10	F
43	LOAS-PARK	KORPRAALINKUJA 1	2165,5	1970	1997	90	E
44	LOAS-KARELIA	KORPRAALINKUJA 3	1047,0	1970	1997	41	E
45	LOAS-ORION II	KORPIMETSÄNKATU 10 TEKNOLOGIAPUISTONKATU	3200,0	1997		86	E
46	LOAS-SKINNARILA III	2	2235,0	1998		87	E
47	LOAS-KANGASTUPA	KANGASTUVANKATU 4	2328,0	1998		75	E
48	LOAS-UPSEERITIE	UPSEERITIE 1	298,5	1999		7	F
49	LOAS-ORION III	KORPIMETSÄNKATU 6 - 8	2797,5	2000		100	E
50	LOAS-ORION IV	KORPISUONKATU 14	1770,0	2000		55	D
51	LOAS-RAKUUNAPORTTI I	VÄINÖ VALVEEN KATU 5	1185,5	2001	2001	27	E
52	LOAS-KOTANIEMI	TERVAHAUDANKATU 1	2608,0	2002		56	C
53	LOAS-ORION 5	KAIVOSUONKATU 1	1749,0	2003		61	C
54	LOAS-KANGASTUPA 2	KANGASTUVANKATU 2	1213,5	2003		33	D
55	LOAS-ORION 6	KAIVOSUONKATU 2	1749,0	2004		42	C
56	LOAS-KOLJONLINNA	SNELLMANINKATU 13	1385,5	2005		32	B
58	LOASin Seppo	SKINNARILANKATU 28	2232,0	2013		71	A