

5.3 Ikääntyvien vuokra-asukkaiden asumistoiveet

Kati Mikkola

5.3.1 Yleistä

Tärkeätä tulevaisuuden senioriasumisen suunnittelussa on ottaa huomioon ikääntyvien itsensä toiveet, sillä vain asukkaiden tarpeiden selvittämisen kautta voidaan suunnitella tuotteita, toiminnallisia ratkaisuja ja palveluja, jotka pystyvät vastaamaan kysyntään.

VTT toteutti yhteistyössä VVO:n kanssa ikääntyvien vuokra-asukkaiden asumistoiveita kartoittaneen kyselyn, jonka kohteena olivat pääkaupunkiseudulla tai Tampereella asuvat 60–74-vuotiaat seniorit. Kyselyjä lähetettiin 550 ja siihen vastasi yhteensä 268 senioria. Vastausprosentiksi muodostui 49 %, mikä on melko korkea ottaen huomioon, että karhukierrosta ei järjestetty eikä vastaamisesta luvattu palkintoa. Vastausaktiivisuuden perusteella voidaankin tehdä ensimmäinen johtopäätös: asukkaat ovat kiinnostuneita osallistumaan omien asuinolosuhteidensa kehittämiseen.

Vastaajista 36 prosenttia kuului ikäluokkaan 60–64 vuotta ja loput 64 prosenttia ikäluokkaan 65–74 vuotta. Vastauksia tarkasteltiin osin ikäluokittain, jotta pystyttäisiin selvittämään iän vaikutusta asumistoiveisiin tai palvelutarpeisiin.

Lisäksi VTT toteutti omistusasukille samankaltaisen, mutta otokseltaan huomattavasti pienemmän kyselyn. Omistusasujien vastauksia saatiin 30 kappaletta. Seuraavassa käsitellään ensisijaisesti vain vuokra-asukkaiden asumistoiveita, mutta joissakin kohdissa nostetaan esiin myös eroavaisuuksia omistusasujiin ja heidän mielipiteisiinsä. Nämä vertailukohtat on selvyden vuoksi kirjoitettu kursivoitulla tekstillä. Omistusasujien joukossa oli myös omakotiasujia.

Kyselyt liittyvät Paula Ala-Kotilan korjausrakentamisen liiketoimintamalleja käsittelevään diplomityöhön, joka on osa VTT:n Tulevaisuuden senioriasumisen liiketoimintamallit -projektia. Liiketoimintamalleja kuvataan tarkemmin Ala-Kotilan ja Riihimäen artikkelissa.

5.3.2 Perustiedot vastaajista

Vuokra-asukkaiden kyselyyn vastaajista 80 prosenttia oli eläkkeellä ja 11 prosenttia työelämässä. Loput saivat työttömyys- tai jotakin muuta korvausta. Käytettävissä olevat nettotulot kuukaudessa olivat alle tuhat euroa 47 prosentilla vastaajista, ja 1000–2000 euroa 42 prosentilla vastaajista. Loput 11 prosenttia vastanneista kotitalouksista ansaitsi yli 2000 euroa kuukaudessa. Kelan asumistukea sai lähes tarkalleen puolet kyselyyn vastanneista asutokunnista.

Keskimäärin asukkaat olivat asuneet nykyisessä asunnossaan noin 9,5 vuotta. Asumisen kestossa oli kuitenkin suuri haarakka: lyhin asumisaika oli kaksi kuukautta ja pisin 44 vuotta. Yksinasuvien kotitalouksien asuntojen keskikoko oli 47 m², ja muiden kuin yksinasuvien 63 m².

Omaan asuntoonsa erittäin tyytyväisiä oli 18 prosenttia vastaajista. Melko tyytyväisiä asuntoonsa oli 64 prosenttia vastaajista. Loput 18 prosenttia ilmoittivat olevansa tyytymättömiä asumiseensa. Tyytymättömyyden syyksi ilmoitettiin lähes

kaikissa vastauksissa tyytymättömyys asunnon peruskuntoon.

Noin kolmannes vastaajista harkitsi muuttavansa nykyisestä asunnostaan seuraavan viiden vuoden aikana. Useimmiten syyksi muuttoon mainittiin nykyisen asunnon liian suuri vuokra, jonka mainitsi 37 prosenttia asunnon vaihtoa harkitsevista. Nykyisen asunnon ominaisuudet mainitsi syyksi noin viidennes vastanneista.

Perustietona kyselyssä tiedusteltiin myös vastaajien tietokoneen ja Internet-yhteyksien omaamista. Vain kolmanneksella vastaajista oli taloudessaan tietokone, eli tietokoneet ovat keskimääräistä harvinaisempia kyselyn kohderyhmässä. Internet-yhteys oli neljänneksellä vastanneista. Vertailun vuoksi tiedetään, että helmikuussa 2006 noin 70 prosentilla kaikista kotitalouksista oli tietokone ja internet-yhteyskin noin 60 prosentilla (Tilastokeskus 2006).

Eroavaisuudet omistusasujiin liittyvät muun muassa asumisaikaan. Omistusasujat ovat asuneet nykyisessä asunnossaan keskimäärin 22 vuotta. Omistusasujat myös harkitsevat asunnon vaihtamista huomattavasti vähemmän kuin vuokralla asujat; vain kymmenen prosenttia vastaajista harkitsi muuttamista nykyisestä asunnosta seuraavan viiden vuoden aikana.

Omistusasujien asuntojen keskikoko oli 96 m² eli huomattavasti suurempi kuin vuokra-asukkailla.

Myös tietokoneen ja Internet-yhteyksien omaaminen oli yleisempää omistusasujien joukossa. 63 prosenttia vastanneista ilmoitti omistavansa tietokoneen ja 53 prosenttia omasi myös Internet-yhteyden.

5.3.3 Asuntoon kohdistuvat parannustoiveet

Asunnon riittämättömät säilytystilat ovat yleinen, asukkaan iästä tai asunnon hallintamuodosta riippumaton kerrostaloasuntojen ongelma (esim. Silvennoinen & Hirvonen 2002, 104). Myös tässä kyselyssä eniten toiveita kohdistui runsaampiin säilytystiloihin. Alle 65-vuotiaista lähes puolet ja yli 65-vuotiaista noin 35 prosenttia toivoi lisää säilytystilaa (kuva 1).

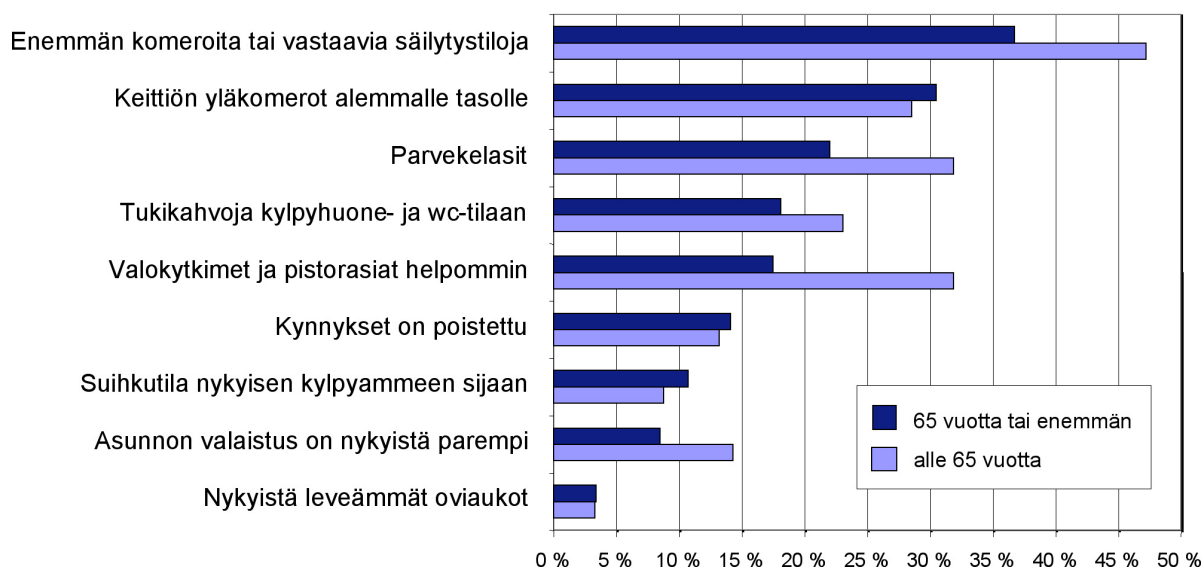
Kolmanneksi eniten mainintoja saanut toive parvekelaseista on yleistä asumismukavuutta parantava tekijä, joka mahdollistaa parvekkeen hyödyntämisen myös viileämmillä keleillä. Iäkkäälle ihmiselle lasitettu parveke voi muodostua tärkeäksi paikaksi nauttia ulkoilmasta etenkin kesäisin.

Vastaajat toivoivat myös alempana sijaitsevia keittiökaappeja, tukikahvoja wc- ja peseytymistiloihin sekä pistorasioiden ja valokytkinten helppoa sijoittelua.

Alle 65-vuotiailla oli asuntojensa suhteen enemmän toiveita kuin vanhemmilla ihmisillä. Vastaajille annettiin mahdollisuus rastiittaa annetusta listasta viisi toivotuinta toimenpidettä, mutta yli 65-vuotiaat merkitsivät keskimäärin vain kolme toivottua ominaisuutta. Tämä saattaa kieliä ikääntyneiden asukkaiden vaatimattomammista asumistoiveista. Ikääntyneemmät vastaajat toivoivat nuorempia ikäluokkia enemmän alempana sijaitsevia keittiökaappeja, kynnyksen poistoa ja kylpyammeiden korvaamista suihkutilalla.

Edellä mainitut asunnon ominaisuudet ovat kriteerejä, jotka jokaisen senioriasunnon tulisi täyttää riippumatta siitä, onko senioriasunto syntynyt uudis- vai korjausrakentamalla. Tällä hetkellä yhtenäisiä kriteerejä sitä, minkälaista asuntoa voidaan kutsua senioriasunnoksi, ei ole ja siksi osa senioriasunnoista saattaa osoittautua soveltumattomaksi toimintakunniltaan alentuneen asukkaan tarpeisiin.

Asuntoon kohdistuvat parannustoiveet



Kuva 1. Asukkaiden asunnon sisäpuolelle kohdistuvat parannustoiveet ikäryhmittäin jaoteltuina.

Vastaajien täsmentäessä avovastauksen avulla erityisesti pesu- ja wc-tiloihin kohdistuneita toimenpiteitä nousivat esiin edellä mainittujen lisäksi lähinnä peseyymistilojen varustelutason nostaminen. Keittiöön kohdistuneissa toiveissa mainittiin avovastauksina usein keittiökaapistojen uusimista ja lisäämistä.

Asukkaat ovat jossakin määrin valmiita myös maksamaan asuntoonsa kohdistuneista remonteista. Kertakorvausvaihtoehtoon ei halukkaita niinkään löytynyt, mutta vuokran yhteydessä noin 15 prosenttia vastaajista oli valmis osallistumaan myös remontin kustannuksiin. Keskimääräinen remonttilyhennys kuukaudessa oli 27 euroa kuukaudessa. Asukkaiden maksuhalukkuus ei kuitenkaan kaikkiaan ollut kovin merkittävää. Syitä siihen kuvannee hyvin kommentti: ”Jos haluaa remontin asuntoonsa ja maksaa sen, niin kaikki jää taloon muuton jälkeen” (vuonna 1931 syntynyt yksinasuva nainen). Lisäksi vastaajien alhainen tulotaso saattaa olla syynä maksuhaluttomuuteen.

Edellä mainitun ongelman pienentämiseen voisi pohtia jonkinlaista palautusmaksua, jonka vuokranantaja palauttaisi asunnon remontointikustannuksiin osallistuneelle asukkaalle, jos hän jostakin pätevistä syistä (esim. muutto vanhainkotiin) joutuisi muuttamaan pois asunnostaan.

Vastaajille annettiin myös mahdollisuus kuvailla omaa unelmaremonttiaan sen kustannuksista välittämättä. Unelmat osoittautuivat kuitenkin hyvin vaatimattomiksi. Monien unelmaremontit olivat toiveita nykyistä paremmin puhtaana pysyvistä lattiaista, maalatuista pinnoista tai tuplaovesta asunnon ja porraskäytävän väliin. Alla on muutama tyypillinen toive unelmaremontista. Moni myös vastasi kohtaan kertoen, että he ovat tyytyväisiä nykyiseen asuntoonsa.

”Pistorasia parvekkeelle” Nainen, s. 1931

”Lattiat parketti/korkki. Parvekkeen kynnyks matalammaksi. Ovet leveämmäksi. Vain tarpeelliset ovet (kk). Eipä sitten muuta kuin tapetoimaan ja maalaamaan kiitos?” Mies, s.1936

”Asuntoni on sopimusremontissa remontoitu juuri minun näköiseksi toivomuksieni mukaan. Kiitos!” Nainen, s. 1941

”Tällä hetkellä tarvitsisin vain uudet lattiamatot. Muuten asuntoni on hyvä.” Nainen, s. 1945

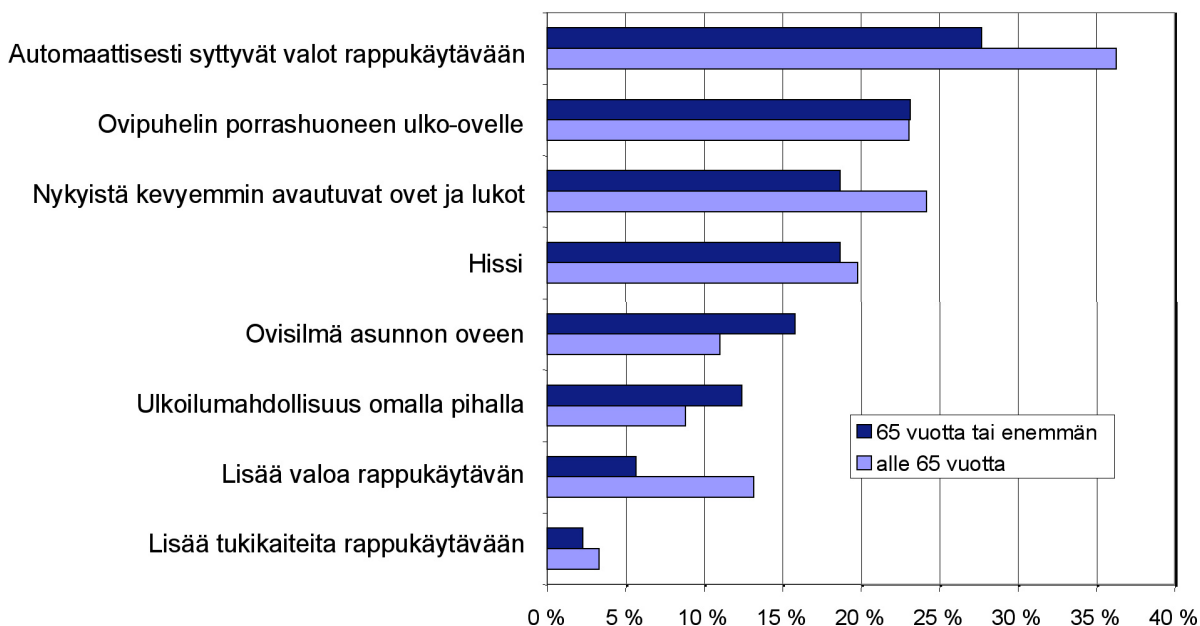
Asunnon sisäpuolelle kohdistuvat parannustoiveet ovat samankaltaisia myös omistusasujilla. Myös he toivovat koteihinsa enemmän säilytystilaa ja alemmalla tasolla sijaitsevia keittiökaluksia. Parvekelasit vaihtoehtoa ei omistusasujien kyselyssä ollut, mutta tukikahvat kylpyhuone- ja wc-tilaan nousivat myös heidän vastauksissaan korkealle sijalle.

Omistusasujien halukkuus ja myös valmius maksaa koteihinsa kohdistuneista remonteista on luonnollisesti suurempaa, huolehtivathan he samalla omasta omaisuudestaan. Omistusasujien remontin maksuvalmiuden keskiarvoksi muodostui vajaat 8000 euroa. Suurin ilmoitettu määrä oli jopa 50 000 euroa. On kuitenkin muistettava, että osa vastaajista asui omakotitaloissa joten vastaus tuskin tarkoittaa 50 000 euron kylpyhuoneremontin maksuvalmiutta, vaan valmiutta perusteelliseen taloremonttiin. Yli puolella vastanneista remonttirahat löytyisivät säästöistä.

5.3.4 Asunnon ulkopuolelle kohdistuvat toiveet

Tärkeimmäksi asunnon ulkopuolelle kohdistuneeksi asumistavoiteeksi nousi porraskäytävään automaattisesti syttyvät valot (kuva 2), mitä toivoi 30 prosenttia vastaajista. Ovipuhelinta toivoi reilu viidennes vastaajista. Molemmat, mutta etenkin ovipuhelimen olemassaolo ovat asukkaiden turvallisuutta lisäävä tekijä. Muita toivottuja ominaisuuksia olivat nykyistä kevyemmin aukeavat ovet ja lukot, hissi ja ovisilmä. Sen sijaan asukkaat eivät kaivanneet tukikäytäviä porraskäytävään. Vastaajat todennäköisesti olivat vielä niin hyväkuntoisia, että suurempia liikkumisongelmia ei ollut (10 prosenttia vastaajista ilmoitti käyttävänsä liikkumiseensa jotakin apuvälinettä).

Asunnon ulkopuolelle toivotut parannustoiveet



Kuva 2. Asukkaiden asunnon ulkopuolelle kohdistuneet parannustoiveet ikäryhmittäin jaoteltuina.

Hissiä tai hissien korjausta taloonsa toivoi noin viidennes vastaajista. Hissiä toivoneista vastaajista 62 prosenttia asui hissittömän talon toisessa tai ylemmässä kerroksessa. 14 prosenttia asui hissittömän kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa ja 25 prosenttia asui jo hissillisessä kerrostalossa, mutta hissiin päästäkseen tarvitsi kulkea portaita tai hissi toimi epäluotettavasti.

Noin viidennes kaikista vastaajista asui hissittömän kerrostalon toisessa tai ylemmässä kerroksessa, joten osuus on sama kuin mitä oli hissiä toivoneiden osuus kaikista vastaajista. Tulos ei kuitenkaan ole niin yksiselitteinen: vain kuusi kymmenestä hissittömän kerrostalon toisessa tai ylemmässä kerroksessa asuneesta vastaajasta toivoi hissiä.

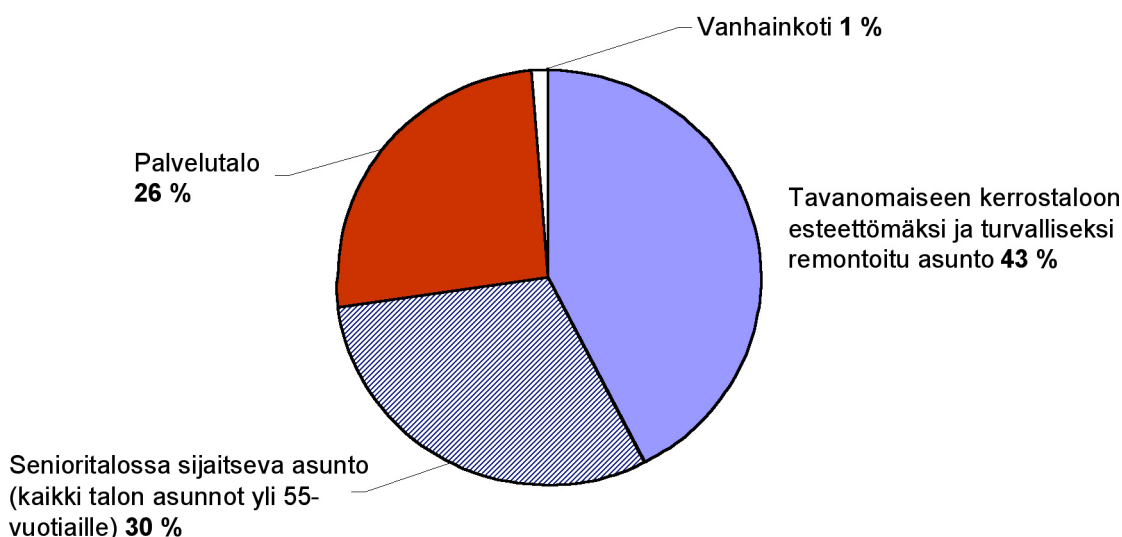
5.3.5 Asuin ympäristön tärkeimmät ominaisuudet

Vastaajilta tiedusteltiin heidän asuntonsa sijainnin valintaan vaikuttavia tekijöitä, jos he syystä tai toisesta muuttaisivat nykyisestä asunnostaan. Heidän piti laittaa esitetyt kuusi asuinalueeseen liittyvää ominaisuutta omaan tärkeysjärjestykseensä.

Selvästi tärkeimmäksi seikaksi nousivat kauppa- ja pankki- sekä muiden vastaavien palveluiden sijainti kävelymatkan päässä kodista. Palveluiden läheisyyden merkitys 41 prosenttia vastanneista tärkeimmäksi asuin ympäristön ominaisuudeksi. Myös hyvät julkisen liikenteen yhteydet olivat tärkeitä. Seuraavaksi tärkeintä oli talon ja sen ympäristön rauhallisuus ja viihtyisyys. Lähisukulaisuuden suhteen oli eniten hajontaa. Lähisukulaisten merkitys sai toiseksi eniten ykköskohtia heti palveluiden läheisyyden jälkeen, mutta se jäi myös toiseksi useimmiten listan viimeiseksi. Toisin sanoen sukulaisten läheisyyden merkityksessä oli suurta vaihtelua. Ehkä hieman yllättäen vähiten tärkeäksi esitetyssä listassa jäi se, että uusi koti sijaitisi lähellä nykyistä asuntoa.

Entä mihin asukkaat tahtoisivat muuttaa, jos he eivät toimintakykynsä alenemisen vuoksi enää voisi asua nykyisessä kodissaan? Vastaajista 43 prosenttia toivoisi voivansa muuttaa tavallisessa kerrostalossa sijaitsevaan senioriasuntoon, joka olisi remontoitu asukastaan varten turvalliseksi ja esteettömäksi (kuva 3). 30 prosenttia vastaajista muuttaisi mieluiten senioritaloon, jonka kaikki asunnot olisi osoitettu yli 55-vuotiaille. Palvelutaloon toivoisi muuttavansa neljännes vastaajista. Vanhainkotiin toivoi muuttavansa vain prosentti kysymykseen vastanneista.

**Tulevaisuuden mieluisin asumismuoto, jos pitää muuttaa nykyisestä
% kotitalouksista**



Kuva 3. Vastaajien vastaukset kysymykseen: "Mikäli joutuisitte muuttamaan asunnostanne jonkin henkilökohtaisen syyn vuoksi, mihin seuraavista asumisvaihtoehdoista muuttaisitte mieluiten?"

Vastausjakaumasta voi päätellä paitsi vastaajien halukkuuden asua tavallisessa asuntokannassa, myös erilaisten ikääntyvän väestön asumismuotojen imagoa. Senioriasunnoilla ja myös palvelutaloasumisella on tulosten perusteella suhteellisen hyvä maine, mutta vanhainkoti ei asumismuotona houkuttele.

5.3.6 Kiinnostus asumista tukeviin palveluihin

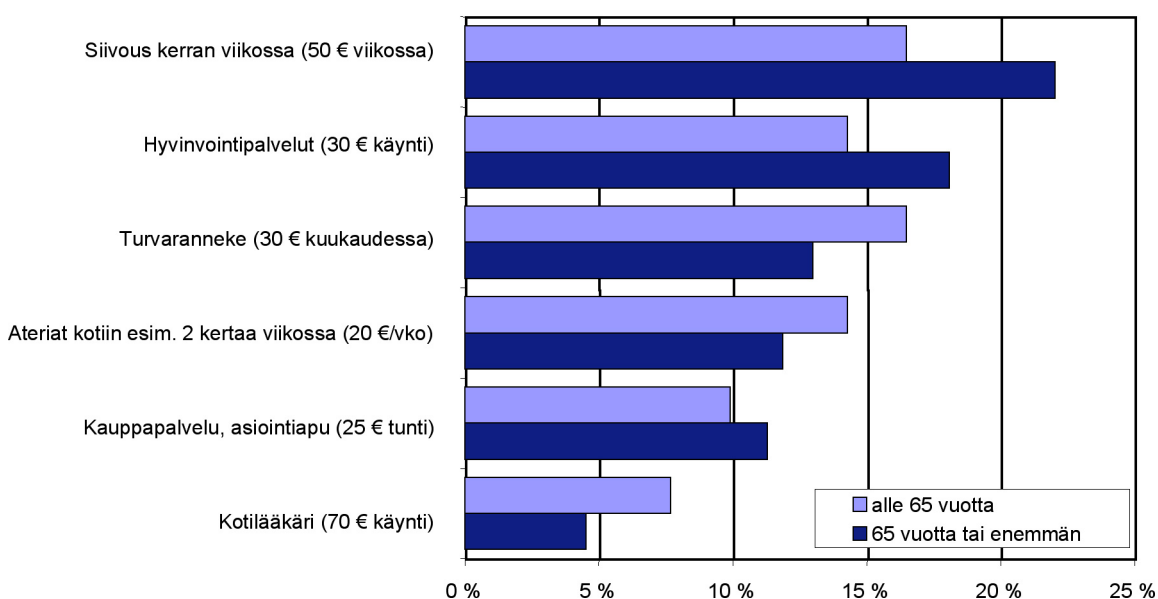
Vastaajilta tiedusteltiin heidän kiinnostustaan asumista tukeviin palveluihin. Kysymyksessä palveluille oli määritelty ohjeellinen hinta eli vastaajat olivat tietoisia palvelun maksullisuudesta. Siivousapu on palvelu, joka kiinnosti palveluista eniten sekä alle että yli 65-vuotiaita vastaajia.

Yli 65-vuotiaita kiinnostivat seuraavaksi eniten hyvinvointipalvelut, joihin kyselyssä mainittiin lukeutuvan esimerkiksi kampaajan, hierojan ja jalkahoitajan. Noin 18 prosenttia yli- ja noin 14 prosenttia alle 65-vuotiaista vastaajista oli kiinnostunut hyvinvointipalveluista.

Alle 65-vuotiaita vastaajia kiinnosti toiseksi eniten turvaranneke. Hieman yllättävää on, että kiinnostuneita kyseistä palvelua kohtaan oli enemmän nuoremmissa ikäluokassa. Ehkä vanhemmat suhtautuvat epäluuloisemmin turvallisuusteknologiaan tai eivät tunne turvarannekettä? Kokonaisuudessaan noin 13 prosenttia vastaajista oli kiinnostunut turvarannekkeesta.

Vähintään kymmenen prosenttia vastaajista oli kiinnostunut myös kotiin kuljetetuista aterioista ja kauppa- ja asiointiapuista. Kotilääkäri jäi annettujen vaihtoehtojen listassa viimeiseksi. Kaiken kaikkiaan vastaajien kiinnostusta maksullisiin palveluihin voidaan pitää ihan hyvänä ottaen huomioon heidän keskimäärin melko alhainen tulotasonsa.

Kotitalouksien halukkuus käyttää asumisen lisäpalveluja ikäluokittain (kotitalouden vanhimman mukaan) % ikäluokasta



Kuva 4. Kyselyyn vastanneiden kiinnostus asumista tukeviin palveluihin.

5.3.7 Päätelmät

Kyselytutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että ikääntyvien vuokra-asukkaiden asumistoiveet ovat varsin vaatimattomia. Asukkaat eivät toivo asumiseensa luksusta, vaan lähinnä peruskorjauksia ja lisää säilytystilaa. Lisää esteettömyyttä asuntojen sisätiloihin kaivataan lähinnä sopivalla korkeudella sijaitsevien kaapistojen ja tarvittavien tukikahvojen muodossa.

Monet asumisen esteettömyyttä lisäävät toimenpidetarpeet kohdistuvatkin itse asiassa kerrostalon alaoven ja oman kotioven väliin. Porraskäytävään toivotaan automaattisia valoja, kevyesti avautuvia ovia ja lukkoja sekä hissejä. Turvallisuustekijänä kaivataan ovipuhelinta alaovelle ja ovisilmää omalle kotiovelle.

Jos asukkaat ikääntymisen myötä joutuisivat muuttamaan nykyisestä kodistaan, he toivoisivat voivansa muuttaa heidän tarpeisiinsa soveltuvaan asuntoon tavalliseen kerrostaloon tai sitten senioritaloon. Vanhainkotiin he eivät tahtoisi. Kyselytutkimuksen tulokset tukevat vahvasti tavoitteita vanhusten kotona asumisen mahdollistamisesta mahdollisimman pitkälle vanhuuteen.

Asukkaat ovat asuneet nykyisissä asunnoissaan varsin pitkään ja kaksi kolmannesta heistä ei harkitse muuttamista nykyisestä kodistaan seuraavan viiden vuoden aikana. Omistusasujat ovat vuokra-asukkaitakin halukkaampia pysymään nykyisessä kodissaan, missä suurin osa vastaajista on asunut jo hyvin pitkään. He ovat valmiita teettämään myös remontteja asumisensa mahdollistamiseksi.

Ikääntyvät vuokra-asukkaat eivät ole kovin halukkaita osallistumaan kotiensa remonttikustannuksiin. Syiksi voidaan pohtia heidän osin alhaista maksukykyään ja sitä, että he eivät muuttaessaan saa kiinteitä asumisinvestointejaan mukaansa. Toisaalta heidän asumistoiveensa ovat melko vaatimattomia ja helposti toteutettavissa.

Yhteenvedona kyselyistä voidaan todeta, että markkinoita asuntojen seniori- ja muille korjauksille on olemassa sekä vuokra- että omistusasuntoapuolella. Omistusasuntoapuolella maksaja on loppukäyttäjä, mutta vuokrapuolella jonkinlainen kompromissi kiinteistönomistajan ja vuokralaisen välillä on paikallaan. Vastineeksi kiinteistönomistaja voi saada tyytyväisiä asukkaita ja tunnollisia vuokranmaksajia jopa kymmeniksi vuosiksi eteenpäin ja vuokralainen saa tuntea asuvansa juuri omansa näköisessä kodissa.

Lähteet:

Silvennoinen, Heli & Hirvonen, Jukka (2002). Koti kerrostalossa. Asukkaiden arjen kokemuksia asumisestaan. Suomen ympäristö 575. Ympäristöministeriö, Helsinki 2002.

Kuluttajabarometri 2/2006. Tilastokeskus, Tulot ja kulutus 2006.