

# ASLI

● ASUMISEN ● LIIKETOIMINNAN ● TUTKIMUSRYHMÄ

[www.asli.fi](http://www.asli.fi)

Tampere University of Technology  
Construction Management and Economics  
Korkeakoulunkatu 5  
P.O. Box 600  
FI-33101 Tampere  
Finland



# Asumisen liiketoiminnan tutkimusryhmä ASLI

- Ensimmäinen asumisen liiketoimintaan keskittyvä tutkimusryhmä Suomessa
- TTY:n Rakennetun ympäristön tiedekunnan tutkijoista koostuva ryhmä
  - Koulutustaustat mm. rakennustekniikka, rakentamistalous, arkkitehtuuri, teollisuustalous, yrityksen johto, kauppatieteet
- Erityisosaamista on asumisen palvelut ja asukkaan preferenssit sekä asumisen liiketoiminta
- ASLI tuottaa sekä kansallisesti että kansainvälisesti merkittävää tietoa asumisen liiketoiminnasta sekä ihmisen tarpeista asumisen suhteen
- ASLI:n yhteistyökumppaneita ovat suomalaiset yritykset ja yhteisöt, jotka haluavat kehittää asumisen liiketoimintaansa

# SELMA - Tulevaisuuden senioriasumisen liiketoimintamallit

- Asiakastarpeet senioriasumisen kehittämisen lähtökohtana
- Tarkoituksena tuottaa uutta tietoa asiakaslähtöisen senioriasumisen edellytyksistä ja mahdollisuuksista
- Tutkimuksessa tarkastellaan ikääntyvien ihmisten arvoja ja tarpeita sekä kokemuksia asumiseen liittyen sosiaalisen, fyysisen ja virtuaalisen tilan näkökulmasta
- Tutkimuksessa pyritään ymmärtämään ikääntyvien ostokäyttäytymistä asunnon valintatilanteessa
- Kehitetään menetelmiä asumisvaihtoehtojen käytettävyyden arviointiin senioriasiakkaan tarpeiden näkökulmasta
- Millaisia asumisen tarpeita ikääntyvällä on ja mitä odotuksia asumiseen ja sen palveluihin kohdistuu?

# ALMA - Asumista ja hyvinvointia tukevat alueelliset palvelumallit

- Verkostomaiset toimintamallit asuinalueiden palvelurakenteen kehittämisessä
- Tarkoituksena on synnyttää uutta asumisen ja hyvinvoinnin palveluliiketoimintaa sekä luoda edellytyksiä asuinalueiden palvelurakenteen eheyttämiseksi ja rikastuttamiseksi
- Kehitettävät palvelutuotantomallit voivat olla esim.
  - asukkaiden yhteisölliseen toimintaan tai kolmannen sektorin toimintaan perustuva tuotantomalli;
  - kunnan, yritysten tai näiden yhteistoimintaan perustuva tuotantomalli
  - verkostokoordinaattorin toimintaan perustuva malli, jossa verkostokoordinaattori toimii keskitettynä palveluhankintakanavana alueen asukkaille
- Selvittää asukkaiden preferenssejä asumisen ja asumiseen liittyvien palvelujen osalta

# SUSECON – Kestävät lähipalvelut alueiden hyvinvoinnin lujittamiseksi

- Hyvien lähipalvelujen varmistamiseksi – sekä tarjoaman että kysynnän kannalta – tarvitaan uusia liiketoimintamalleja, verkottumisen malleja ja asukastoiminnan malleja
- Hanke
  - selvittää todellisia palvelutarpeita hyödyntäen olemassa olevia tutkimustuloksia,
  - arvioi palveluihin liittyviä liiketoimintamahdollisuuksia,
  - arvioi, kehittää ja kuvaa uusia mahdollisia toimintamalleja,
  - liittää lähipalvelut osaksi kestävän rakentamisen indikaattoreita
  - arvioi lähipalveluiden todellista vaikutusta ympäristövaikutuksiin, hyvinvointiin, alueiden ja asuntojen käyttöarvoon ja arvoon.
- Tapaustutkimuksia todellisissa casessa yritysten kanssa

# Asumisen liiketoiminta ikääntyneiden asumisessa

TkT Tanja Tyvimaa

Asumisen liiketoiminnan tutkimusryhmä

Tampereen teknillinen yliopisto

20.9.2011

# Väitöstutkimus:

## Developing and Investing in Senior Houses in Finland – Residents' preferences and investors' insights

- Julkaistu joulukuussa 2010
- Selvitetty asukkaiden preferenssejä sekä sijoittajien näkökulmia
- Tutkimus tehty 10 tamperelaisen vuokrasenioritalon välillä
  - Yhteensä 421 asuntoa
  - Kohteet sijainniltaan mahdollisimman samanlaisia
  - Kohteet valmistuneet 1999-2008
  - Kohteet keskikokoisia kerrostaloja
  - Kohteiden omistajat YH Länsi, VVO ja Kotilinnasäätiö

# Senioritaloista kerättiin seuraavat tiedot:

- Keskivuokra
- Asuntojen koko
- Hoitokustannukset
  - Lämmitys, vesi, sähkö ja siivous yleisissä tiloissa
  - Huolto ja kunnossapito
  - Jätehuolto
- Investointikustannukset
  - Rakennuskustannukset, rahoituskustannukset, rakennuttaminen, ensimarkkinointi, lupamaksut, kunnallistekniset maksut
- Irtisanomisien määrä
- Irtisanomiskustannukset
- Tyhjäkäyntikustannukset
  
- Tiedot kerättiin 1-4 vuoden ajalta ja laskettiin keskiarvot



Exhibit 2: Apartment Building Data

	No. units	Ave. unit size (sf)	Ave. Rent (€/sf/mo)	Turn-overs	Vacancy loss (€)	Vacancy rate	Investment cost (€/sf) 1)	Operational cost (€/sf/mo)	Capital cost (€/mo)	Ground lease (€/sf/mo)
All cases	421		1.05			2.82%	177.21	0.30	0.57	0.05
<b>Company 1</b>			<b>(2008)</b>	<b>(2005-2008)</b>	<b>(2005-2008)</b>			<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>
Case 1	32	549.1	1.05	12	10,572	1.19%	160.56	0.25	0.72	0.04
Case 2	32	549.1	1.04	20	16,564	1.88%	159.11	0.25	0.61	0.03
Case 3	29	519.1	1.03	8	2,253	0.30%	159.21	0.26	0.51	0.04
Case 4	18	545.7	1.02	12	3,170	0.66%	153.17	0.33	0.45	0.03
<b>Company 2</b>			<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>			<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>
Case 5	43	623.4	1.08	6	4,743	1.36%	204.22	0.37	0.52	0.07
Case 6	68	562.5	1.06	7	51,378	10.54%	202.17	0.29	0.58	0.06
Case 7	43	522.1	1.12	14	15,575	5.18%	205.07	0.29	0.97	0.07
Case 8	46	538.7	1.10	4	22,565	6.93%	206.34	0.38	0.66	0.07
<b>Foundation 1</b>			<b>(2008)</b>	<b>(2005-2008)</b>	<b>(2005-2008)</b>			<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>	<b>(2008)</b>
Case 9	70	510.5	0.94	36	8,730	0.54%	136.05	0.29	0.43	0.03
Case 10	40	489.8	1.12	5	1,520	0.14%	154.85	0.28	0.27	0.06

1) adjusted to December 2008

# Vertailu tamperelaisten senioritalojen kesken

- Investointikustannukset vaihtelivat suuresti kohteiden välillä
  - Hintataso muutettiin rakennuskustannusindeksillä vuoden 2008 tasolle
  - Kalleimmassa kohteessa paljon oleskelutiloja, kuntosali, ravintola, maanalainen pysäköintihalli ja sprinklausjärjestelmä
- Vuokrataso noin 10% kalliimpi kuin tavallisessa vuokra-asunnossa
- Vaihtuvuus huomattavasti pienempi kuin tavallisissa vuokra-asunnoissa
  - Keskimäärin 13%
  - 33.6%/35.2% /20.5%

# Vertailu tamperelaisten senioritalojen kesken

- Hoitokustannukset noin 25% korkeammat
  - Yleisten tilojen siivous, lämmitys ja sähkötalot
  - Sisältää henkilökuntaa
  - Paljon automatiikkaa
  - Huoltokustannukset korkeammat, esim. hiekoitus
  - Asunnoissa korkeampi lämpötila
- Korkeammat rahoituskustannukset

# Vertailu tamperelaisten senioritalojen kesken

- Tyhjäkäynti merkittävästi suurempi kuin tavallisissa asunnoissa
  - Pienempi asiakaskunta
  - Isoja asuntoja vaikea vuokrata
  - Pieniin asuntoihin jonoa
  - Ikääntyneet harkitsevat vuokrausta pidempään

**Exhibit 3: Average Revenue and Expenses**

	No. units	Ave. unit size (sf)	Rent (€/sf/mo)	Operational cost (€/sf/mo)	Vacancy loss (€)	Turnover cost (€/sf/mo) 1)	Capital cost (€/sf/mo)	Ground lease (€/sf/mo)	Rent minus costs (€/sf/mo)
<b>Company 1</b>									
Case 1	32	549.1	1.05	0.25	0.01	0.02	0.72	0.04	0.01
Case 2	32	549.1	1.04	0.25	0.02	0.04	0.61	0.03	0.09
Case 3	29	519.1	1.03	0.26	0.00	0.02	0.51	0.04	0.20
Case 4	18	545.7	1.02	0.33	0.01	0.04	0.45	0.03	0.17
<b>Average</b>	<b>28</b>	<b>540.7</b>	<b>1.04</b>	<b>0.27</b>	<b>0.01</b>	<b>0.03</b>	<b>0.59</b>	<b>0.03</b>	<b>0.11</b>
<b>Company 2</b>									
Case 5	43	623.4	1.08	0.37	0.05	0.03	0.52	0.07	0.05
Case 6	68	562.5	1.06	0.29	0.11	0.02	0.58	0.06	0.00
Case 7	43	522.1	1.12	0.29	0.06	0.08	0.97	0.07	-0.35
Case 8	46	538.7	1.10	0.38	0.08	0.02	0.66	0.07	-0.11
<b>Average</b>	<b>50</b>	<b>561.4</b>	<b>1.09</b>	<b>0.33</b>	<b>0.07</b>	<b>0.03</b>	<b>0.66</b>	<b>0.07</b>	<b>-0.08</b>
<b>Foundation 1</b>									
Case 9	70	510.5	0.94	0.29	0.01	0.03	0.43	0.03	0.15
Case 10	40	489.8	1.12	0.28	0.00	0.01	0.27	0.06	0.50
<b>Average</b>	<b>55</b>	<b>503.0</b>	<b>1.00</b>	<b>0.29</b>	<b>0.00</b>	<b>0.02</b>	<b>0.38</b>	<b>0.04</b>	<b>0.27</b>

1) Company 1 and 2 estimate their loss per turnover at 1500 € and Foundation 1 estimates its loss per turnover at 1300 €.

# Vertailu tavallisen ja seniorivuokratalon kesken

	<b>Senior houses</b>	<b>Ordinary rental apartments</b>
Average rent per square meter per month (€/m <sup>2</sup> )	11.23€	11.87€
Average investment cost per square meter (€/m <sup>2</sup> )	1380,47€	1431,57€
Average operation costs per square meter per month (€/m <sup>2</sup> )	2.73€	2.61€
Number of termination, annual average 2005-2008	10	33
Number of termination, annual percentage 2005-2008	11 %	34 %
Costs of turnovers, annual average 2005-2008	11 000 €	36 575 €
Costs of turnovers per square meter per month (€/m <sup>2</sup> )	0.20€	0.57€
Vacancy loss, annual average 2005-2008	7 347 €	5 777 €
Vacancy loss per square meter per month (€/m <sup>2</sup> )	0.13€	0.09€
Annual rate of return before capital costs	7.11%	7.20%

# Yhteenvetoa

- Hankesuunnitteluun kiinnitettävä erityistä huomiota
  - Asuntojen on vastattava kysyntää
  - Liiketilojen sijaintiin kiinnitettävä huomiota
- Myös kaavoituksessa huomioitava liiketoiminnan vaatimukset
- Ylläpidolle erilaiset vaatimukset kuin tavallisissa vuokrataloissa
- Seniorit ovat siistejä vuokralaisia, ei ilkivaltaa
- Mikäli tyhjäkäynti hallinnassa, senioritalo on hyvä sijoitus!

# ASLI

● ASUMISEN ● LIIKETOIMINNAN ● TUTKIMUSRYHMÄ

[www.asli.fi](http://www.asli.fi)

Tampere University of Technology  
Construction Management and Economics  
Korkeakoulunkatu 5  
P.O. Box 600  
FI-33101 Tampere  
Finland

