

Tytti Uusitupa

ASUNNON ARVON NOSTAMINEN REMONTILLA

Opinnäytetyö

Muotoilija (AMK)

Sisustusarkkitehtuuri ja kalustesuunnittelu

2022



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Muotoilija (AMK)
Tekijä	Tytti Uusitupa
Työn nimi	Asunnon arvon nostaminen remontilla
Toimeksiantaja	Sisustussuunnittelu Talvitie Design
Vuosi	2022
Sivut	65 sivua, liitteitä 41 sivua
Työn ohjaaja	Satu Hovitie, sisustusarkkitehti, SIO

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee asunnon arvon nostamista remontilla. Tavoitteena on tutkia, millaisilla materiaaleilla asunnon arvo saadaan nostettua. Samalle suunnitelmalle lasketaan kolme eri kustannusarviota erilaisilla materiaalivaihtoehdoilla. Tutkimusmenetelminä työssä käytetään havainnointia ja vertailua. Näillä menetelmillä pyritään saamaan vastaus tutkimuskysymyksen: Miten saada asunnon arvoa nostettua remontilla?

Työn tutkimuksellisessa osuudessa vertaillaan erikuntoisten asuntojen hintatasoa Uudessakaupungissa ja Loimaalla. Kaupungit on valittu vertailuun samansuuruisen väkiluvun vuoksi. Asuntovertailun avulla saadaan tarvittavaa tietoa tämän hetken asuntomarkkinoista. Työssä tutkitaan myös pintamateriaaleja, niiden hintoja, ominaisuuksia sekä asennustyön hintaa. Asennustyön hintavertailu on toteutettu kilpailuttamalla urakat Uudenkaupungin suunnittelukohteelle Urakkamaailman nettisivuilla. Saatujen hintojen keskiarvoja on käytetty remonttien kustannusarvioissa.

Produktiivisessa osiossa suunnitellaan kerättyjen tutkimusmateriaalien pohjalta remonttisuunnitelma mallikohteeseen. Mallikohde on saatu toimeksiantaja Sisustussuunnittelu Talvitie Designin kautta. Kohde on 60 m² kaksio vuonna 1989 rakennetussa kerrostalossa, joka sijaitsee Uudessakaupungissa. Asuntovertailuosion asuntojen koko on rajattu tämän suunnittelukohteen mukaan.

Tutkimuksen tuloksena saatiin aikaan kolme viitteellistä kustannusarviota mallikohteen remontille. Kustannusarviot ovat viitteellisiä, koska kuluttajahinnat muuttuvat markkinoiden mukaan. Johtopäätöksenä työssä kuitenkin on, että asunnon arvoon vaikuttaa oleellisesti sen hetkiset asuntomarkkinat sekä kaupungin asuntojen arvo yleisesti. Huolellisella suunnittelulla ja laadukkailla materiaaleilla saadaan varmasti asunnon arvoa nostettua.

Asiasanat: remonttisuunnitelma, asuntovertailu, materiaalivertailu

Degree	Bachelor of Culture and Arts
Author	Tytti Uusitupa
Thesis title	Increasing the value of an apartment by renovation
Commissioned by	Interior design Talvitie Design
Time	2022
Pages	65 pages, 41 pages of appendices
Supervisor	Satu Hovitie, Interior architect, SIO

ABSTRACT

This thesis deals with increasing the value of an apartment by renovation. The aim is to study what materials can be used to increase the value of an apartment. Three different cost estimates are calculated for the same plan with different material options. Observation and comparison are used as research methods in the thesis. These methods aim to get an answer to the research question: How to increase the value of an apartment by renovation?

The research part of the thesis compares the price level of apartments in the different conditions in Uusikaupunki and Loimaa. These cities have been selected in comparison, because of the similar quantity of population. The housing comparison provides the necessary information about the current housing market. The thesis also examines surface materials, their prices, properties, and the cost of installation work. The price comparison of the installation work has been carried out by tendering the contracts for the Uusikaupunki design site on Urakkamaailma's website. The average prices obtained have been used in the cost estimates for the renovations.

In the productive section, a renovation plan is made for the project apartment based on the collected research materials. The project apartment has been obtained by the client Interior Design Talvitie Design. The project apartment is a 60 m² apartment building built in 1989 in the city of Uusikaupunki. The apartments in the housing comparison section are limited according to the project apartment.

As a result of the study, three indicative cost estimates were obtained for the renovation of the project apartment. Cost estimates are indicative as consumer prices vary by market. However, the conclusion in the work is that the value of the apartment is significantly affected by the current housing market and the value of the city's apartments in general. Careful planning and high-quality materials will certainly increase the value of the apartment.

Keywords: renovation plan, housing comparison, material comparison

SISÄLLYS

KÄSITTEET

1	JOHDANTO	7
2	TUTKIMUSASETELMA.....	7
2.1	Käsitekartta	8
2.2	Viitekehys.....	9
2.3	Tutkimuskysymykset	10
3	TUTKIMUSMENETELMÄT	10
4	MISTÄ ASUNNON ARVO KOOSTUU?.....	10
5	REFERENSSIKOhteet	11
5.1	Uusikaupunki.....	12
5.2	Loimaa	15
5.3	Johtopäätökset asuntovertailusta	18
6	SUUNNITTELUKOhteEN ESITTELY	19
7	LATTIAMATERIAALIEN VERTAILU	22
7.1	Lattian asennus	23
7.2	Laminaattilattia	23
7.3	Vinyylilankku	25
7.4	Parketti	27
7.5	Johtopäätökset lattiamateriaaleista	30
8	KUIVIEN TILOJEN SEINÄT JA KATTO	31
8.1	Seinien maalaus.....	31
8.2	Sisäkaton maalaus.....	33
9	KEITTIÖ	33
10	MÄRKÄTILOJEN PINTAMATERIAALIT	36
10.1.1	Seinälaatat	37
10.1.2	Lattialaatat.....	38
11	VALAISTUS JA MÄRKÄTILAKALUSTEET	40

12	SUUNNITELMAN ESITTELY KOHTEESEEN.....	43
13	REMontin KUSTANNUSARVIOT.....	46
13.1	Kustannusarvio edullinen	49
13.2	Kustannusarvio keskihintainen.....	50
13.3	Kustannusarvio ylellinen.....	51
14	TUTKIMUKSEN LUOTETTAVUUDEN ARVIOINTI.....	52
15	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	52
14	POHDINTA.....	53
	LÄHTEET	54

KUVALUETTELO

TAULUKKOLUETTELO

LIITTEEN 1 LÄHTEET

LIITTEEN 1 KUVALUETTELO

LIITTEEN 1 TAULUKKOLUETTELO

LIITTEET

Liite 1. Asuntovertailu

Liite 2. Pohjapiirustus

Liite 3. Suunnitelman moodboard

Liite 4. Keittiösuunnitelma

Liite 5. Märkätilasuunnitelma

Liite 6. Pintamateriaalit

KÄSITTEET

Askelääneneriste – Floor underlayment

Askelääneneriste vaimentaa askelääniä ja askeläänitasoa. Askelääneneriste asennetaan lattiamateriaalin alle, ellei materiaalissa ole valmiina askelääneneristystä. (SIT 42-610071 2010.)

Eurooppalainen käyttöluokitus – Floor wear class

Eurooppalainen käyttöluokitus kertoo, kuinka hyvin lattiamateriaali kestää kulutusta ja mikä on sen mahdollinen käyttöikä. Asuinympäristöihin suositellaan luokkia 21–23, julkisiin tiloihin luokkia 31–34 ja kevyeen teollisuuden luokkia 41–43. Korkeampi arvo kertoo lattian kestävän kovempaa kulutusta. (SIT 42-610071 2010.)

Kustannustehokkuus - Cost efficiency

Kustannustehokkuudella tarkoitetaan käytössä olevien resurssien maksimaalista tulosta (Tieteen termipankki 2017).

Mitallistettu - Rectified

Mitallistettu tarkoittaa tarkkaan kalibroitua mitta. Voidaan merkitä sanoilla rektifioitu, kalibroitu K tai mitallistettu. Sivumitat tarkennettu hiomalla tai leikkaamalla. (SIT 41-610079 2011.)

Yhtiövastike - Maintenance charge

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta, perusparannuksista kiinteistössä tai rakennuksessa, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta. Kiinteistöön tai yhtiöön liittyviä yhteishankintoja tehdään yhtiövastikkeen turvin. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.)

1 JOHDANTO

Uusia rakennuksia ja asuntoja rakennetaan, vaikka maailmassa on paljon jo olemassa olevia asuntoja, joita kukaan ei osta. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia asunnon arvon nostamista remontilla. Ammattilaisen suunnittelemissa ratkaisuilla voidaan nostaa jo olemassa olevien asuntojen hintaa kustannustehokkaasti. Yleisesti asunnot suunnitellaan värimaailmaltaan ja materiaaleiltaan vaaleiksi ja neutraaleiksi, jotta ne menisivät helpommin kaupaksi. Nykyajan asiakas kuitenkin toivoo omalta kodiltaan persoonallisuutta, eikä vain neutraalia ilmettä.

Toimeksiantajana tässä opinnäytetyössä on Sisustussuunnittelu Talvitie Design, joka on sisustussuunnittelija Tuija Talvitien perustama yritys Uudessa-kaupungissa. Produktiivisessa osiossa tutkimustyön tuloksia hyödynnettiin suunnitteleamalla toimeksiantajalta saatuun kohteeseen remonttisuunnitelma. Kohde on 60 m² kaksio vuonna 1989 rakennetussa kerrostalossa Uudessa-kaupungissa. Suunnitelman tarkoituksena oli arvioida kustannukset kolmelle erihintaiselle remontille. Remonttien hintoihin vaikuttivat valitut materiaalit, mutta asennustöiden hinnat ovat samat kaikissa arvioissa.

Tutkimuksellisessa osiossa vertailtiin Uudenkaupungin ja Loimaan erikuntoisia asuntoja (liite 1). Tällä tutkimuksella kartoitettiin tämän hetken asuntomarkkinoita kyseisissä kaupungeissa. Uudenkaupungin asuntoja vertailtiin, koska mallikohde sijaitsee siellä. Loimaa valittiin toiseksi kaupungiksi samansuuruisen väkiluvun vuoksi.

Tutkimuksessa vertailtiin eri pintamateriaaleja, niiden hintoja ja ominaisuuksia. Näiden tietojen pohjalta luotiin kolme eri hintaista kustannusarviota mallikohteeseen. Asennustöiden hinnat saatiin Urakkamaailma.fi sivuston kautta. Kaikki hinnat kustannusarvioihin laskettiin kuluttajahintojen keskiarvojen mukaan. Tavoitteena oli tutkia kuinka paljon maksaa 60 m² kaksion remontointi eri materiaaleilla ja miten remontointi vaikuttaa asunnon arvoon.

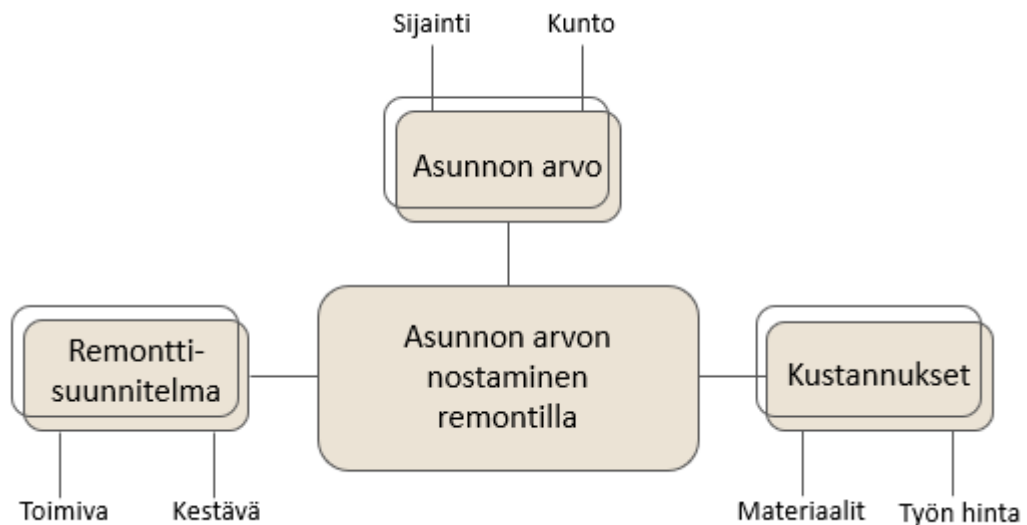
2 TUTKIMUSASETELMA

Päätavoitteena on selvittää, mistä asunnon arvo koostuu ja miten arvoa pystytään nostamaan remontilla. Asuntojen hintoja ja kuntoa vertailemalla saadaan

käsitys tämänhetkisistä asuntomarkkinoista. Asuntojen arvoon vaikuttavat monet asiat, joista yksi on niiden kunto. Asunnon arvon nostamista tutkitaan vertailemalla eri materiaaleja ja niiden hintoja. Kustannusarvioissa rajaavana tekijänä on mallikohde, joka on saatu toimeksiantajalta. Mallikohteen avulla pystytään arvioimaan materiaalien ja asennustyön kustannuksia. Suomen lainsäädäntö rakentamisessa poikkeaa muista maista, joten tämä tutkimus on rajattu käsittelemään suomalaista rakentamista ja asumista. Tutkimuksessa käytetään menetelminä havainnointia ja vertailua.

2.1 Käsitekartta

Käsitekarttaa käytetään tietyn aihepiirin jäsentämiseen ja kuvailuun. Käsitekartan avulla havainnollistetaan käsitteitä, käsitteiden välisiä suhteita ja niiden muodostamia kokonaisuuksia. (Seitamaa-Hakkarainen s.a.) Käsitekartan avulla hahmotetaan visuaalisesti tutkimuksen tavoite ja siihen liittyvät käsitteet (kuva 1).



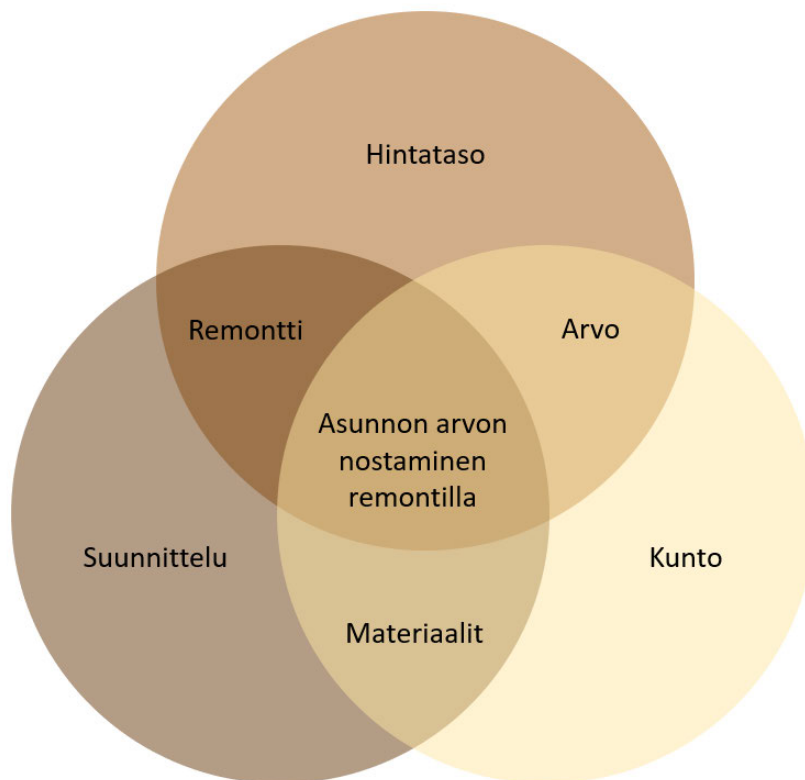
Kuva 1. Käsitekartta (Uusitupa 2022)

Käsitekartassa (kuva 1) on kerätty keskeisimmät käsitteet asunnon arvon nostamiseen. Käsitteiden avulla on tarkoitus saavuttaa opinnäytetyön tavoite eli saada vastaukset tutkimuskysymyksiin. Käsitekartan tekemisestä on hyötyä opinnäytetyön tekijälle, jotta aihe saadaan rajattua. Suurin tekijä asunnon arvon kannalta on asunnon sijainti. Sijaintiin ei kuitenkaan voida vaikuttaa, mutta asunnon kuntoa voidaan parantaa arvon nostamiseksi. Toimivalla ja

kestävällä remonttisuunnitelmalla voidaan parantaa asunnon kuntoa. Remonttisuunnitelmassa on otettava huomioon kustannukset materiaaleissa sekä asennustöissä. Kokonaisuudessaan käsitekartasta saadaan työn runko.

2.2 Viitekehys

Viitekehyksessä pääotsikon ympärille kerätään aihealuetta parhaiten kuvaavia sanoja. Viitekehys muodostuu käsitteistä ja niiden välisistä suhteista (Tuomi & Sarajärvi 2018). Viitekehys kertoo työn keskeiset toisiinsa vaikuttavat asiat. Sen tarkoitus on karsia kaikki ylimääräinen pois ja selkeyttää aihetta entisestään. Tässä opinnäytetyössä viitekehys antaa työlle ja suunnitelmalle suunnan ja rajauksen (kuva 2).



Kuva 2. Viitekehys (Uusitupa 2022)

Viitekehysten (kuva 2) avulla päästään tutkimaan aiheeseen liittyviä pääkoh-
tia. Aiheen ympärille kootut käsitteet selkeyttävät tutkimusta. Suunnittelutyön
tavoitteena on nostaa asunnon arvoa parantamalla sen kuntoa remontilla. Tut-
kimuksessa selvitetään asuntojen hintatasoa ja kuntoa. Materiaalien ominai-
suuksien ja hintojen vertailun avulla saadaan luotua kustannusarviot remon-
tille.

2.3 Tutkimuskysymykset

Tässä opinnäytetyössä tutkimuskysymyksenä on *”Miten saada asunnon arvoa nostettua remontilla?”* Alakysymyksenä on *”Miten eri materiaalit vaikuttavat remontin kustannuksiin?”* Tavoitteena ei kuitenkaan ole suunnitella sisustusta mahdollisimman edullisesti, vaan tehdä järkeviä ratkaisuja. Tarkoituksena on suunnitella sisustus ajattomilla ja kestävillä materiaaleilla, jotta asunnon käyttöikä olisi mahdollisimman pitkä. Suunnitelmassa ei valita kaikkein kalleinta eikä kaikkein halvinta vaihtoehtoa. Materiaalien kustannuksissa on käytetty tutkittujen kuluttajahintojen keskiarvoja. Näiden tutkimuskysymysten kautta lähdetään tekemään tutkimusta ja pyritään saamaan vastaukset tutkimuskysymyksiin.

3 TUTKIMUSMENETELMÄT

Aineiston keruussa tutkimusmenetelminä käytetään havainnointia, vertailua ja näiden analysointia. Aineistoa kerätään luotettavista lähteistä eri nettisivuilta, artikkeleista, painetuista julkaisuista sekä RT-kortistosta. Analysoimalla ja tutkimalla olemassa olevia aineistoja saadaan tietoa asuntojen neliöhinnosta sekä yleisestä asuntomarkkinatilanteesta. Pintamateriaalien vertailulla saadaan tietoa niiden ominaisuuksista ja hintatasosta. Taustatietoa saadaan suunnittelutyön kannattavuudelle analysoimalla tutkittua aineistoa.

Laadullisessa tutkimuksessa havainnointia pidetään toisena yleisenä tutkimusmenetelmänä tiedonkeruussa. Havainnointi ainoana tutkimusmenetelmänä on haasteellinen, mutta se toimii hyvin muiden menetelmien kanssa. (Tuomi & Sarajärvi 2018.) Ihanteellisessa tilanteessa havainnointia suoritettaisiin konkreettisesti käymällä avoimissa asunonäytöissä, mutta vallitsevan pandemiatilanteen vuoksi se ei ole mahdollista. Tällöin olisi voitu havainnoida asunnosta kiinnostuneiden reaktiota. Havainnointia tehdään myynnissä olevien asuntojen ilmoituksista internetissä ja niistä kerätään tiedot tähän tutkimukseen.

4 MISTÄ ASUNNON ARVO KOOSTUU?

Sijainti on yleensä ratkaiseva tekijä asunnon hankinnassa. Asunnon hintaan vaikuttaa suuresti se, missä kaupungissa tai kunnassa se sijaitsee. Millä

alueella sijainti on kaupungissa ja mikä on kohteen sijainti kyseisellä alueella? Kaikki mitä asunnon ympäristössä on, vaikuttaa asunnon haluttavuuteen, kuten kaupat, koulut, kulkuyhteydet ja liikuntamahdollisuudet. Sijaintiin ei voida vaikuttaa, mutta asunnon kunto ja sisustus on seuraavaksi suurin tekijä asunnon arvossa. Asunnon arvoon vaikuttavat monet muutkin ulkoiset tekijät, kuten taloyhtiössä tehdyt ja tulevat remontit, taloyhtiön yleinen kunto ja asunnon pohjaratkaisu. Myös yleinen markkinatilanne vaikuttaa asuntojen hintoihin ja myyntiin.

Toteutuneiden asuntokauppojen tilastojen ja markkinakatsauksen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat Uudessakaupungissa 10,37 prosenttia vuonna 2021. Neliöhinnaltaan kallein asuinalue oli Uudenkaupungin keskusta. Vuonna 2021 keskimääräinen neliöhinta vanhalle osakehuoneistolle oli 1176 euroa. (asuntojenhinnat.fi 2022c.) Turussa vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat 5,12 prosenttia vuonna 2021. Korkein neliöhinta asuinalueista oli Kupittaaalla. Vanhan osakehuoneiston neliöhinta oli keskimäärin Turussa 3000 euroa vuonna 2021. (asuntojenhinnat.fi 2022b.) Loimaan vanhojen kerrostalojen hinnat laskivat vuonna 2021 16,59 prosenttia. Asuinalueista Loimaan Keskus oli kallein neliöhinnoiltaan. Vuonna 2021 vanhan osakehuoneiston neliöhinta Loimaalla oli keskimäärin 935 euroa. (asuntojenhinnat.fi 2022a.)

5 REFERENSSIKOhteet

Tutkimuksessa vertailtiin 50–70 neliöisten kerrostaloasuntojen hintaa, kuntoa sekä sijaintia. Asuntojen vertailukoko pidettiin samansuuruisena kuin Uudenkaupungin mallikohde on. Tällä tavalla saatiin vertailukelpoisia tuloksia, joita voitiin hyödyntää tässä opinnäytetyössä. Vertailuun valittiin asuntoja Uudesta-kaupungista ja Loimaalta, jotka ovat väkiluvultaan samansuuruisia. Näistä kaupungeista valittiin neljä erikuntoista asuntoa, jotta saataisiin selville, missä hintaluokissa eritasoiset asunnot ovat. Vertailun tarkoituksena on selvittää kuinka paljon asunnot maksavat eri kaupungeissa ja mitkä tekijät vaikuttanut niiden myyntiarvoon. Tässä esitetään molemmista kaupungeista kaksi kohdetta ja laajempi asuntoverailu on esitetty liitteessä 1.

5.1 Uusikaupunki

Uudenkaupungin keskusta koostuu puutaloista, pienistä putiikeista, ruokapaikoista, puistoista, ruokakaupoista ja leikkipuistoista. Keskustan ulkopuolella on kouluja, jäähalli, pururatoja, keilahalli ja squash-kenttä, joka on hiljattain valmistunut. Kaiken kaikkiaan palvelut ja liikuntamahdollisuudet ovat hyvät koko keskustan alueella ja sen läheisyydessä.

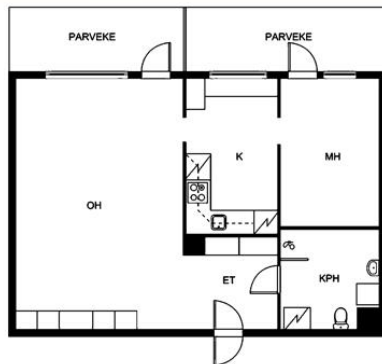
Ensimmäinen vertailukohde on 54 neliöinen kaksio, joka sijaitsee Uudenkaupungin keskustassa. Asunto on vuonna 1963 rakennetun kolmikerroksisen kerrostalon ylimmässä kerroksessa. (Kuva 3.) Velaton hinta asunnolle on 89 000 euroa. Asunnon yhtiövastike on 189 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 15 euron vesimaksu henkilöä kohden. (Oikotie 2022a.)

Velaton hinta 89 000 €

Neliöhinta 1 648,15 € / m²

Yhtiövastike 189 € / kk

Vesimaksu 15 € / hlö / kk



Kuva 3. Ensimmäisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone (Remax, Oikotie 2022a).

Kolmikerroksinen kerrostalo on rakennettu 60-luvulla ja se näkyy rakennuksen arkkitehtuurissa. Rakennus on ulkonäöltään yksinkertainen ja siinä on korkea kivijalkamainen pohjakerros, jossa on autotallit. (Kuva 3, sivu 12.) Vuosina 2008–2009 rakennuksen julkisivu lisäeristettiin ja pinnoite uusittiin, lisäksi vesikatko korjattiin ja ovet ja ikkunat vaihdettiin. Tästä syystä rakennus on kohtalaisen hyvässä kunnossa, eikä suuria remontteja ole tiedossa. (Oikotie 2022a.)

Toinen vertailukohde on 53,5 neliöinen kaksio, joka sijaitsee Uudenkaupungin arvostelulla Sorvakon alueella. Asunto on vuonna 2019 rakennetun kuusikerroksisen kerrostalon neljännessä kerroksessa. (Kuva 4, sivu 14.) Velaton hinta asunnolle on 197 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 197,95 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastike on 707,65 euroa kuukaudessa. Yhdessä nämä maksut muodostavat yhtiövästikkeen 905,60 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 20 euron vesiennakkomaksu henkilöä kohden. (Oikotie 2022b.) Hintoihin vaikuttaa rakennuksen ikä ja kaikki siihen kuuluvat mukavuudet.

Velaton hinta 197 000 €

Neliöhinta 3 682,24 € / m²

Rahoitusvastike 707,65 € / kk

Hoitovastike 197,95 € / kk

Yhtiövästike 905,60 € / kk

Vesiennakko 20 € / hlö / kk



Kuva 4. Toisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone (Solid House, Oikotie 2022b).

Rakennus (kuva 4) on vuonna 2019 rakennettu, mikä näkyy sen arkkitehtuurissa ja pelkistetyssä muodossa. Pihapiiri on selkeä ja helppokulkuinen, viihtyvyyden lisäämiseksi taloyhtiö istuttaa puita ja pensaita lähivuosina. Rakennuksen pihalla on autopaikkoja, mutta kohteesta ei ole pitkä matka kävellä palveluiden luokse. (Oikotie 2022b.) Pohjapiirustuksesta (kuva 4) nähdään asunnon tilanjakoa.

Koontitaulukko yhteenvetona Uudenkaupungin vertailukohteista (taulukko 1).

Kaupunginosa	m ²	Hinta	Rakennusvuosi	Kunto
Keskusta, kohde 1	54	89 000	1963	Tyydyttävä
Sorvako, kohde 2	53,5	197 000	2019	Hyvä

Taulukko 1. Uudenkaupungin vertailukohteiden koonti. (Uusitupa 2022)

Vertailussa huomattiin asunnon sijainnin vaikuttavan hintaan, mutta myös muut tekijät, kuten kunto, rakennuksen ulkonäkö ja pihapiiri vaikuttavat hintaan. Keskustan alueella asuntojen hinnat vaihtelevat paljon. Jokaisella kaupungilla on arvostetumpia alueita ja Uudessakaupungissa yksi niistä on Sorvako. Arvostus johtuu yleensä rakennusvuosista, alueen historiallisesta

perimästä, kulkuyhteyksistä ja vesistöistä. Näistä syistä kohteesta kaksi on voitu pyytää paljon korkeampaa hintaa.

5.2 Loimaa

Loimaa on kaupunki, joka kuuluu Varsinais-Suomeen. (Varsinais-Suomen liitto 2022). Se sijaitsee 60 kilometriä Turusta Tampereelle päin. Loimaa on väkiluvultaan noin 15 600 asukkaan kaupunki (Tilastokeskus 2022). Loimaan keskustassa on pieniä putiikkeja, ravintoloita, elokuvateatteri ja koulu. Keskustan ulkopuolelta löytyy suurempia kauppia sekä urheilumahdollisuuksia, kuten keilahalli, minigolfrata ja jäähalli. Loimaa on myös tunnettu Sarka-museosta ja Alpo Jaakolan patsaspuistosta.

Loimaan ensimmäinen vertailukohde on 54 neliöinen kaksio, joka sijaitsee keskustan alueella. Asunto on vuonna 1987 rakennetun kolmikerroksisen kerrostalon ylimmässä kerroksessa. (Kuva 5, sivu 16.) Velaton hinta asunnolle on 58 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 144,60 euroa kuukaudessa eli yhtiövastike on 144,60 euroa kuukaudessa. (Oikotie 2022c.)

Velaton hinta 58 000 €

Neliöhinta 1074,07 € / m²

Hoitovastike 144,60 € / kk

Yhtiövastike 144,60 € / kk



Kuva 5. Loimaan ensimmäisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone. (Oikotie 2022c)

Rakennus (kuva 5) sijaitsee vilkkaan kadun varrella, joten liikenteen äänet saattavat aiheuttaa häiriötä. Asunnon ikkunat ovat kadulle päin ja maisemana on muita rakennuksia. Autopaikkoja löytyy rakennuksen takaa, mutta myös edessä on paikkoja kadun varressa. Rakennuksessa on paljon liiketiloja, jotka saattavat aiheuttaa levottomuutta. Arkkitehtuuriltaan rakennus on mielenkiintoinen sekä hieman futuristinen. Kunnoltaan se voisi olla parempi ja kaupungin epäpuhtaudet näkyvät rakennuksen julkisivussa. Suunnitteilla kuitenkin on rakennuksen julkisivukorjaus sekä parvekeremontti. Asunnon pohjaratkaisu on hyvin avoin ja toimivan oloinen. Asunto on luokiteltu kunnoltaan hyväksi ja on yleisilmeeltään siisti. (Oikotie 2022c.)

Toisena vertailukohteena on 69 neliöinen kaksio, joka sijaitsee Loimaan keskustan alueella. Asunto on vuonna 2014 rakennetun kaksikerroksisen kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa. (Kuva 6, sivu 17.) Velaton hinta asunnolle on 164 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 234,60 euroa kuukaudessa eli yhtiövastike on 234,60 euroa kuukaudessa. (Oikotie 2022d.)

Velaton hinta 164 000 €

Neliöhinta 2376,81 € / m²

Hoitovastike 234,60 € / kk

Yhtiövastike 234,60 € / kk



Kuva 6. Loimaan toisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone. (Oikotie 2022d)

Rakennus (kuva 6) on hyväkuntoinen, eikä siihen ole tarvinnut tehdä vielä suurempia remontteja. Taloyhtiö ei ole suuri, sillä asuntoja on vain 11 kappaletta. Pihalta löytyy parkkipaikkoja ja kaksi autotallia, joista voi ostaa autopaikan. Kaikki keskustan palvelut ovat lähellä ja kulkuyhteydet ovat hyvät. Asunnon ikkunat ovat itä-länsi-suuntaan ja terassi on idän suuntaan. (Oikotie 2022d.)

Pohjapiirustuksessa (kuva 6) eteisestä avautuu käytävä, jonka varrella ovat kylpyhuone, makuuhuone sekä vaatehuone. Olohuoneesta pääsee avoimesti ruokailutilaan ja keittiöön sekä takapihan terassille. Asunnon kunto on arvioitu hyväksi ja kuvien perusteella tämä pitää paikkansa. Kaikissa kuivissa tiloissa on parkettilattiat ja maalattuja sekä tapetoituja seiniä. Kylpyhuoneen lattia ja seinät on laatoitettu. Lisäksi siellä on pesukoneliitäntä ja lattialämmitys. (Oikotie 2022d.)

Alla koonti Loimaan vertailukohteista (taulukko 2, sivu 18).

Kaupunginosa	m ²	Hinta	Rakennusvuosi	Kunto
Keskusta, kohde 1	54	58 000	1987	Hyvä
Keskusta, kohde 2	69	164 000	2014	Hyvä

Taulukko 2. Loimaan vertailukohteiden koonti (Uusitupa 2022)

Loimaan kaupungin asuntovertailuun valittiin asunnot samalta alueelta, koska suuria hintaeroja oli havaittavissa jo pelkästään keskustan alueella. Ensimmäisen kohteen kunto on hyvä ja se on sijainniltaan keskeisellä paikalla. Kohteessa kaksi on suuri hintaero kohteiseen yksi nähden ja sen syynä on esimerkiksi rakennuksen rakennusvuosi ja asunnon hyvä kunto. Kohteessa kaksi on myös enemmän asuinneliöitä, mikä vaikuttaa oleellisesti asunnon hintaan.

Asuntojen laajempi vertailu ja analysointi (liite 1) on tehty tukemaan tutkimusta ja sen luotettavuutta. Laajemmassa asuntovertailussa syvennytään tarkemmin asunnon arvoon ja mistä se koostuu. Vertailussa käydään läpi yhtiövastikkeen hinnan muodostuminen ja mihin yhtiövastiketta käytetään.

5.3 Johtopäätökset asuntovertailusta

Asuntovertailussa saatiin selville, että asunnon kunto ja sijainti vaikuttivat suuresti sen hintaan. Vaikka asunto olisi sijainniltaan loistava, mutta kunnoltaan tyydyttävä, laskee sen hinta huomattavasti. Tämä toimii myös toisinpäin eli hyvä sijainti voi nostaa huonokuntoisenkin asunnon hintaa. Vertailussa olleiden asuntojen hintojen keskiarvoissa oli suuri ero. Uudenkaupungin asuntojen velaton hinta oli keskimäärin 125 750 euroa ja Loimaan asuntojen velaton hinta oli keskimäärin 73 750 euroa.

Työttömien työnhakijoiden osuus Uudessakaupungissa oli 7,7 prosenttia ja Loimaalla 8,9 prosenttia vuonna 2021. (Työllisyyskatsaus 2021). Työttömyyden ero kaupungeissa ei ole suuri, mutta Loimaalla työttömyys on korkeammalla kuin Uudessakaupungissa. Taloudellisessa vertailussa Loimaan kaupungin tilinpäätösennuste vuodelle 2022 on noin 1,8 miljoonaa euroa ylijäämäinen. (Loimaa.fi 2022). Uudenkaupungin tilikausi 2021 oli 1 967 000 euroa alijäämäinen ja suunnitelmakausi 2021–2023 kokonaisuudessaan 86 000 euroa ylijäämäinen. (Uusikaupunki.fi 2021b.) Uudenkaupungin taloutta on

rasittanut vuonna 2021 uuden hyvinvointikeskuksen rakentamisen aloitus sekä muut suuret kustannukset. (Uusikaupunki.fi 2022c.).

Tällä tutkimuksella pyrittiin selvittämään, kuinka paljon asunnot maksavat Uudessakaupungissa ja Loimaalla. Tutkimuksessa vertailtiin eri kunnossa olevia asuntoja ja miten niiden arvoa pystyttäisiin nostamaan remontoinnilla. Tällä vertailulla saatiin kerrytettyä tietoa siitä, kuinka paljon tällä hetkellä asunnot maksavat. Tyydyttävän kuntoisen asunnon voi saada edullisesti ja remontoida laadukkaasti, jolloin asunnon arvoa saadaan nostettua. Arvoon vaikuttaa asunnon lisäksi taloyhtiö, sijainti ja lähellä olevat palvelut. Taloyhtiölle maksetaan yhtiövastiketta, joka koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Näillä maksuilla rahoitetaan taloyhtiössä tehtäviä remontteja ja korjauksia. Tutkimuksesta saatiin hyvä käsitys asuntojen hinnoista ja siitä, kuinka paljon lisäkustannuksia niihin tulee. Asunnon ostajan kannattaa harkita ammattilaisen käyttöä sisustuksen suunnittelussa, jotta asunnon arvon nousu on mahdollisimman korkea ja asunnosta saadaan laadukas ja toimiva kokonaisuus.

6 SUUNNITTELUKOHTEN ESITTELY

Suunnittelukohde, jota käytetään mallikohteena tässä opinnäytetyössä, sijaitsee Uudessakaupungissa. Uusikaupunki on rannikkokaupunki Varsinais-Suomessa, ja vaikka se ei ole pinta-alaltaan kovin suuri, on siellä asukkaita noin 15 500. Varsinaiseen kantakaupunkiin on liitetty neljä maalaiskuntaa: Uudenkaupungin maalaiskunta, Pyhämaa, Lokalahti ja Kalanti. (Uusikaupunki.fi 2021a.) Uusikaupunki tunnetaan kauniista vanhoista puutaloistaan ja paljon ihmisiä työllistävästä autotehtaasta.

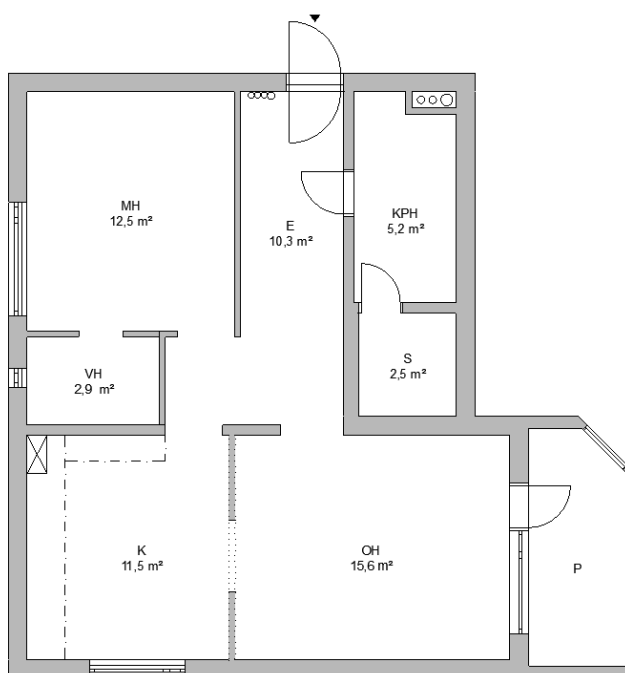
Suunnittelukohde on suunniteltu ja toteutettu jo toimeksiantajan toimesta, tässä opinnäytetyössä kohdetta käytetään vain mallikohteena. Mallikohteen avulla saadaan vertailukelpoisia tuloksia kustannusten vertailussa. Tässä opinnäytetyössä esitellään kohteen lähtötilanne sekä konseptitason suunnitelma kohteeseen eri materiaalivaihtoehdoilla. Asunnon työmaakuvat selventävät suunnittelun lähtökohtia.

Suunnittelukohteen rakennuksen julkisivu (kuva 7, sivu 20).



Kuva 7. Suunnittelukohteen rakennuksen julkisivu. (Uusitupa 2022)

Punatiilinen kerrostalorakennus (kuva 7) on rakennettu vuonna 1989. Viisikerroksisessa rakennuksessa on 27 asuinhuoneistoa rauhallisella alueella metsän läheisyydessä. Asunto on kooltaan 60 m² ja sen arvioitu myyntihinta on ollut 65 000 € eli asunnon neliöhinta on 1032 euroa / m². (Etuovi.com 2021.) Suunnittelukohde sijaitsee toisessa kerroksessa ja asunnon parvekkeelta on näkymä metsään. Kuvassa 8 on esitetty suunnittelukohteen pohjapiirustus.



Kuva 8. Suunnittelukohteen pohjapiirustus (Uusitupa 2022)

Pohjapiirustuksessa (kuva 8, sivu 20) nähdään asunnon tilanjako. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone ja sauna. Pohjapiirustuksessa näkyvä seinä keittiön ja olohuoneen väliltä tullaan purkamaan. Seinän purkamisesta aiheutuvia kuluja ei ole huomioitu kustannusarvioissa. Asunnon alkuperäistä kuntoa ei voitu arvioida, sillä ensimmäisellä työmaakäynnillä kaikki oli jo purettu. Alkuperäinen vaalea muovimatto oli kuitenkin vielä paikallaan. Asunnon keittiön sekä eteisen lähtötilanne on esitetty kuvassa 9.



Kuva 9. Asunnon lähtötilanne (Uusitupa 2022)

Keittiön lähtötilanne purkamisen jälkeen näkyy yllä olevassa kuvassa vasemmalla (kuva 9). Keittiö on ollut L-muotoinen, vesipiste on sijainnut oikeanpuoleisella seinällä ja liesi ja uuni vasemmalla seinällä. Niiden sijainnit ovat toimivat, joten niitä ei tarvitse sijoitella uudelleen. Tämä on tietenkin kustannusten kannalta hyvä ratkaisu. Keittiön kulmassa on hormikotelo, jota ei voida purkaa, jolloin se on otettava huomioon keittiön suunnittelussa. Kaikki seinäpinnat kivi-tiloissa on maalattu valkoisiksi, mutta ne tarvitsevat tasoitusta ja uutta maalia. Kylpyhuoneen lähtötilanne on esitetty kuvassa 10 sivulla 22.



Kuva 10. Kylpyhuoneen lähtötilanne (Uusitupa 2022)

Kylpyhuoneesta on poistettu vanhat pintamateriaalit ja allaskalusteet (kuva 10). Vanha katto puretaan, jotta vesiputket saadaan katon sisään piiloon. Katon purun ansiosta tilaan saadaan sijoitettua myös lisää alasvaloja. Tilassa on yksi lattiakaivo, johon pitää huomioida kaadot. Tilaan on tulossa myös pyykinpesukone, joka sijoitetaan allaskalusteen yhteyteen.

7 LATTIAMATERIAALIEN VERTAILU

Lattiamateriaalin valinnassa on otettava huomioon tilan käyttötarkoitus, asennustapa, käyttöikä, hinta, ulkonäkö, materiaalin soveltuvuus kantavaan rakenteeseen sekä käyttömukavuus. Materiaalin tuntu jalan alla on yksi tärkeimmistä seikoista, mitä ei aina tule ajatelleeksi.

Askelääneneristävyys on yksi tärkeimmistä ominaisuuksista lattiamateriaalissa. Tätä ominaisuutta parantaa materiaalin tai alusmateriaalin joustavuus. Lattiaa valitessa on syytä ottaa huomioon, onko lattiamateriaalissa itsessään askelääneneristys, vai asennetaanko se erikseen alusmateriaalina lattiaan. Ajan mittaan lattiamateriaali saattaa menettää joustavuuttaan ja sen äänenvaimennuskyky heikkenee. (SIT 42-610071 2010.)

Tähän vertailuun on valittu kolme erilaista kuivien tilojen lattiamateriaalia, jotka ovat tällä hetkellä suosittuja kotikäytössä. Tutkimuksessa vertaillaan materiaalien ominaisuuksia ja soveltuvuuksia suunnittelukohteeseen. Materiaalien hintavertailussa on käytetty markkinoiden kuluttajahintoja.

7.1 Lattian asennus

Ennen lattiamateriaalin asennusta tulee lattiaan ensin tehdä pohjatyöt. Esimerkiksi tässä opinnäytetyössä esitellyssä suunnittelukohteessa välipohjana on betonirunko, jonka päälle tulee tasoitus ja primerointiaine eli pohjustusaine. Lattian materiaalista riippuen tämän jälkeen tulee askelääneneriste, jonka jälkeen lopullinen lattiamateriaali voidaan asentaa.

Lattian asennuksen hinta riippuu urakoitsijan hinnoista ja paikkakunnan hintaluokasta yleensä. Hintaan vaikuttaa myös se, sisältyykö urakkaan vanhan lattian purku ja tasoitustyöt vai asennetaanko uusi lattia vanhan lattian päälle. Lattiapinnan muoto ja koko vaikuttavat oleellisesti asennuksen hintaan. Esimerkkikohteen lattian asennus, noin 55 m² tulisi maksamaan keskimäärin noin 1500 €. Lattian asennukseen on laskettu mukaan alusmateriaalin, lattiamateriaalin sekä jalkalistojen asennus. Jalkalistojen hintaa ei ole huomioitu hinnassa. Asunnossa on alkuperäinen muovimatto, jonka purkua ei ole huomioitu kustannuksissa, sillä uusi lattiamateriaali voidaan asentaa sen päälle.

Lattian käyttöikä ei voida arvioida tarkasti, mutta hyvin hoidettuna laadukas lattiamateriaali kestää vuosikymmeniä. Eurooppalainen käyttöluokitus kertoo, kuinka hyvin lattiamateriaali kestää kulutusta ja mikä sen mahdollinen käyttöikä on. Asuinympäristöihin suositellaan luokkia 21–23, julkisiin tiloihin luokkia 31–34 ja kevyeen teollisuuden luokkia 41–43. Korkeampi arvo kertoo lattian kestävämmän kovemman kulutusta. Kodin tiloissa luokka 21 sopii tiloihin, joissa rasitus ei ole suuri, kuten makuuhuoneessa. Luokat 22 ja 23 soveltuvat olohuoneeseen ja eteiseen, joissa lattia joutuu kovemmalle rasitukselle. (SIT 42-610071 2010.)

7.2 Laminaattilattia

Laminaattilattia on lattianpäällyste, jonka päällimmäisenä kerroksena on yksi tai useampia ohuita, kuumakäsitellyllä aminomuovihartsilla (yleensä

melamiinihartsii) kyllästettyjä kuitumateriaalikerroksia (yleensä paperia). Nämä kerrokset liimataan tai puristetaan suoraan runkolevyille. Kuvioinniltaan laminaattilattia on usein luonnonmateriaalia imitoivaa ja sen pintaan on mahdollista tehdä kohokuvioita ja tekstuuria. (Ratu 0451 2017.)

Alla olevassa kuvassa on esitetty esimerkkejä laminaattilattioiden eri väreistä ja kuvioinneista (kuva 11).



Kuva 11. Laminaattilattia eri väreissä. (Uusitupa 2022)

Yleisimmät koot laminaattilattioissa ja parketeissa ovat vahvuus 7–26 mm, pituus 1200–4000 mm, pakkauksissa on 10–12 lautaa. Nämä tiedot on syytä ottaa huomioon materiaalin menekkiä laskiessa. Laminaattilattiaa on mahdollista käyttää kodeissa ja julkisissa tiloissa. Julkisissa tiloissa tulee aina tarkistaa materiaalin käyttöluokka, jotta sen käyttöikä olisi mahdollisimman pitkä. (Ratu 0451 2017.)

Laminaattilattian rakenne on esitetty kuvassa 12 sivulla 25.



Kuva 12. Laminaattilattian rakenne (Pergo 2022)

Laminaattilattian rakenne (kuva 12) pinnasta alaspäin:

1. Pintakerros
2. Painettu kuviokerros
3. Iskunkesto
4. HDF-runko
5. Vakauttava pohjakerros

Laminaatti on likaa hylkivää ja helppo pitää puhtaana, mutta sen vedensietokyky on huono. Suuria määriä nestettä ei saa jättää laminaatin pinnalle pitkäksi aikaa, sillä se saattaa aiheuttaa kupruilua. Laminaatti on kova materiaali ja se tuntuu jalan alla kylmältä. Laminaatin hintaan vaikuttaa pintaan painettu tekstuuri, ominaistiheys ja materiaalin paksuus. (Urakkamaailma.fi s.a.) Tutkimuksen perusteella markkinoiden laminaattien kuluttajahinnat vaihtelevat 8–70 euron välillä neliometriä kohden.

7.3 Vinyylilankku

Vinyylilankku on suosittua tänä päivänä niin kodeissa kuin julkisissakin tiloissa, koska se on kestävä ja helppo pitää puhtaana. Vinyylilankku koostuu viidestä kerroksesta (kuva 13, sivu 26). Pintakerroksen pinnoitus on kestävä ja se suojaa materiaalia naarmuilta. Pintakerros auttaa myös lattian puhdistuksessa, jolloin sen ylläpito on vaivatonta. Vinyyliin on mahdollista painattaa paljon erilaisia kuvioita ja värejä (Pergo 2022.)



Kuva 13. Vinyylilankun rakenne (Pergo 2022)

Vinyylilankun rakenne (kuva 13) pinnasta alaspäin:

1. Pintakerros
2. Painettu vinyylikuviokerros
3. Vinyyliydin
4. Vakautta parantava kerros
5. Iskuja kestävä vinyylitausta

Aitoa puuta saadaan tänä päivänä imitoitua todella luonnollisen näköiseksi vinyylilankuissa. Keskellä vinyylin rakennetta on vinyyliydin, joka kestää hyvin iskuja. Alimmat kerrokset parantavat vakautta sekä iskunkestävyyttä. (Pergo 2022.)

Parketin ja laminaatin tavoin vinyylilankusta on saatavilla paljon erilaisia vaihtoehtoja, joilla saa luotua persoonallista ilmettä. Joustavuutensa ansiosta vinyyli on mukavan tuntuinen materiaali jalan alla. Vinyyli on kestävä ja soveltuu hyvin lapsiperheisiin tai talouksiin, joissa on lemmikkejä. Pintakerroksen ansiosta se on myös helppo puhdistaa.

Alla olevassa kuvassa on esitetty eri värisiä vinyylilankkuja (kuva 14, sivu 27).



Kuva 14. Vinyylilankku eri väreissä. (Uusitupa 2022)

Vertailuun valituista materiaaleista vinyylilankku on keskihintainen. Markkinoilla sen neliöhinta vaihtelee laadun mukaan 20 euron ja 100 euron välillä. Hintaan vaikuttaa se, mihin käyttöluokkaan se kuuluu. Suurin osa 20–30 euron neliöhintaisista vinyylilankuista sijoittuu käyttöluokkaan 23/32. Kalleimmat vinyylilankut soveltuvat käyttöluokituksiltaan kovan kulutuksen tiloihin.

7.4 Parketti

Erilaisia parketteja ovat esimerkiksi mosaiikkiparketti, lautaparketti, sauvaparketti ja laattaparketti. Nämä kaikki saavat nimensä rakenteensa mukaan. Kaikissa parketeissa on aito puupinta. Parketti sanaa käytetään vain sellaisista rakenteista, joissa puuaineen kulutuskerroksen paksuus on vähintään 3,5 mm. (Ratu 0461 2018.)

Lautaparketin rakenne on esitetty kuvassa 15 sivulla 28.



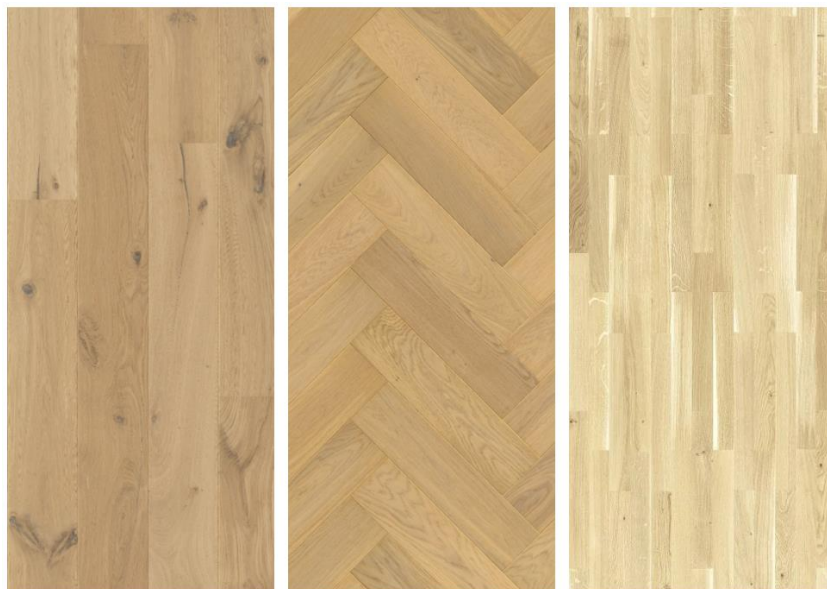
Kuva 15. Lautaparketin rakenne (Pergo 2022)

Lautaparketin rakenne (kuva 15) pinnasta alaspäin:

1. Suojaava pinnoite, lakkaa tai öljyä
2. Puukerros
3. Ydinrunko
4. Taustavaneri

Tässä vertailussa käsitellään lautaparkettia, joka koostuu useasta kerroksesta. Runko on usein tehty vanerista tai edullisemmasta puusta ja pinta on 2,5–6 mm vahvuista jalopuuta. (Parketix s.a.) Puukerroksen kuviointi voi olla epäsäännöllinen tai säännöllinen ruutu-, sauva- tai muu kuvio. Lautaparketin sivuissa ja päädyissä on pontit, joiden avulla se on helppo asentaa.

(Ratu 0461 2018.) Kuvaan 16 sivulla 29 on esitetty kuvia erilaisista lautaparketeista.



Kuva 16. Erilaisia lautaparketteja (Uusitupa 2022)

Parketin hintaan vaikuttaa sen sauvaisuus eli kuinka monta rinnakkaista pintakerrosta siinä on. Kolmesauvaiset parketit ovat edullisimpia. Edullisuuteen vaikuttaa se, että kolmesauvaiseen parkettiin käytetään yleensä sellaisia viilupaloja, jotka eivät kelpaa suurempiin yksisauvaisiin parketteihin. Ulkonäöltään kolmesauvainen parketti on rauhattomampi, kuin yksisauvainen. Kolmesauvainen parketti kestää myös huonommin kosteutta, koska siinä on enemmän saumoja. Tämän vuoksi Kolmesauvaiset parketit ovat yleensä lakattuja, joka suojaa kosteudelta paremmin kuin öljyvaha. (Lapua Floors 2022.)

Ilmankosteus ja rakennuksen eläminen vaikuttavat lattian ulkonäköön ja uudelleen hionta saattaa olla nopeammin tarpeellinen kolmesauvaisessa parketissa, kuin yksisauvaisessa parketissa. Tällä hetkellä suositaan leveää yksisauvaista parkettia, koska sillä saadaan luotua arvokkaan ja vähäeleisen näköinen lattia. (Lapua Floors 2022.) Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että markkinoiden parkettien kuluttajahinnat vaihtelevat 25–170 euron välillä neliometriä kohden, riippuen sauvaisuudesta ja laadusta.

Parketin pinta kestää yhdestä kolmeen hionta kertaa, riippuen parketin puuviihupinnan paksuudesta. Vanhan parketin hiominen on edullisempaa kuin uuden asentaminen. Hionnan hintaan vaikuttaa pinta-ala ja lattian muoto. Hiottu parketti pitää uudelleen käsitellä, jotta se ei heti naarmuunnu. Käsittelyaineen joukkoon voidaan lisätä väripigmentejä, jos lattian sävyä halutaan muuttaa. Käsittelyn voi tehdä lakalla tai öljyvahalla. (Urakkamaailma.fi s.a.)

7.5 Johtopäätökset lattiamateriaaleista

Tällä tutkimuksella pyrittiin selvittämään vertailtavien lattiamateriaalien ominaisuuksia, soveltuvuuksia ja hintaluokkia. Laminaattilattia on neliöhinnaltaan edullisin vaihtoehto. Laminaatti on kestävä, mutta naarmuuntuu helposti, eikä sitä pystytä hiomaan. Lautaparketti pystytään hiomaan muutamaan kertaan, jolloin sen käyttöikä pidentyy huomattavasti. Lautaparketin neliöhinta ei kuitenkaan ole halpa, mutta se on luonnonmateriaali ja aikaa kestävä. Vinyylilankku on mukava jalan alla, eristää askelääniä ja on kestävä.

Alla taulukko vertailtujen lattiamateriaalien neliöhinnoista (taulukko 3).

Materiaali	Neliöhinta € / m ²
Laminaattilattia	8–70 € / m ²
Vinyylilankku	20–100 € / m ²
Lautaparketti	25–170 € / m ²

Taulukko 3. Lattiamateriaalien neliöhintoja (Uusitupa 2022)

Lattiamateriaalien neliöhinnoista voidaan päätellä, että laminaattilattian suosio materiaalina johtuu sen edullisesta hinnasta. Laminaattilattian saa huomattavasti edullisemmin kuin vinyylilankun tai lautaparketin, mutta laminaattilattioita-kin on eri laatuista. Erilaiset pintakuviointit ja tekstuurit nostavat tuotteen neliöhintaa, jolloin lattiasta tulee kalliimpi.

Tutkimuksen perusteella vinyylilankun hinta on 20–100 euroa / m², jolloin se sijoittuu näistä materiaaleista keskihintaiseksi. Lattiamateriaalina se on kestävä ja helppohoitoista. Vinyylilankun neliöhintaan vaikuttaa se, mihin käyttöluokkaan se sijoittuu. Hinnaltaan korkeammat vinyylilankut soveltuvat julkisiin tiloihin kestävyytensä puolesta.

Parketti on tutkimuksen arvokkain lattiamateriaali, mutta sitäkin on saatavilla eri laatuista. Hintaan ja laatuun vaikuttavat parketin pinnan eli puuviulun paksuus, mitä paksumpi puuviilu sitä kalliimpaa parketti on. Parkettilattia on kuitenkin vertailtavista materiaaleista ainoa, jota voidaan hioa, jolloin sen käyttöikä pidentyy.

8 KUIVIEN TILOJEN SEINÄT JA KATTO

Asunnon pintamateriaalien kunto on tärkeää asunnon arvossa. Maalilla saadaan vanhoja pintoja raikastettua helposti. Suurimmat kustannukset maalaus-työn lisäksi syntyvät mahdollisten vanhojen materiaalien poistamisesta ja tasoitustöistä. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuivien tilojen seinien ja katon osalta ainoastaan maalaukseen ja sen kustannuksiin.

8.1 Seinien maalaus

Maalauksessa on otettava huomioon maalattavan pinnan pohjamateriaali ja kunto ennen maalauksen aloittamista. Vanha tapetti tulee poistaa kunnolla ennen maalaamista. Pohjatyöt on tehtävä huolellisesti, jotta lopputuloksesta tulee mahdollisimman siisti. Pohjatöihin kuuluu vanhan tapetin tai muun materiaalin poisto, pohjan tasoittaminen, reikien paikkaus, hionta ja pohjamaalaus. Kaikki edellä mainitut vaiheet nostavat työn hintaa, jolloin kokonaiskustannukset nousevat remontissa. Lopuksi maalataan vähintään kaksi kerrosta pintamaalia, joka antaa pinnalle sen lopullisen kiillon ja sävyn.

Pohjamaalaus on tärkeä tehdä huolellisesti, jotta pintamaali tarttuu tasaisesti. Sen tehtävänä on tasoittaa pinnan sävy yhtenäiseksi ja tehdä lopputuloksesta tasainen. Hintavertailussa vertailtiin yhdeksän litran kokoisia maaliastioita. Pohjamaalin tämänhetkinen markkinahinta on 25–80 euroa. Pohjamaalin keskihinnaksi muodostui noin 50 euroa. Yhdeksän litraa maalia kattaa keskimäärin noin 72 neliömetrin alueen. Maalin riittoisuus riippuu maalattavan pohjamateriaalin imukyvyistä.

Esimerkkikohteen pinta-ala on 60 m² ja maalattavaa seinä pinta-ala on noin 155 m². Keskimäärin tämän kokoisen alueen maalaaminen maksaa työn osalta 2600 €. Tämä hinta koostuu kohteeseen tehtyjen tarjouspyyntöjen keskiarvosta, eikä siihen ole sisällytetty kaikkia pohjatöitä. Tarjoukset eivät olleet ainoastaan Uudestakaupungista, vaan yrityksiä oli myös Turun seudulta, jolloin hintaan tulee lisätä erikseen kilometrikorvaukset.

Maalilaatuja on paljon erilaisia ja eri käyttötarkoituksiin soveltuvia. Maaliastioiden vetoisuus vaihtelee yritysten välillä 0,225–18 litran välillä. Sisäseinien ja katon maalaukseen on olemassa erillisiä maaleja, mutta suurintaosaa voidaan

käyttää kummankin pinnan maalaamisessa. Testimaalauksissa suositellaan 0,225 litran kokoa, jos sävyn valinta tuottaa ongelmia.

Perusmaaleja saa A- ja C-pohjalla. A-pohja on väriltään valkoista ja siitä sävytetään vaaleat sävyt. A-pohjalla on myös mahdollista maalata ilman sävytystä. C-pohja on kirkasta ja siihen sävytetään tummat sävyt. C-pohjalla ei voi maalata ilman sävytystä. (Hautala 2021, 42.) Tähän tutkimukseen on valittu yhdeksän litran kokoinen maaliastia sävyttämätöntä A- ja C-pohjan maalia hintaverailua varten.

Maalin hintaan vaikuttaa myös sen kiiltoaste. Himmeä maali maksaa usein vähemmän, koska se kestää huonommin pyyhkimistä, eikä sovellu tilaan, jossa se joutuu kovaan kulutukseen. Esimerkiksi kosteisiin tiloihin soveltuvat maalit maksavat enemmän kuin tavallinen sisämaali. Tämänhetkinen markkinahinta yhdeksälle litralle sisäseinämaalia A-pohjalla on 50–170 € ja C-pohjalla 50–180 €. Hinnossa ei ollut suuria eroja, mutta keskimäärin C-pohjallinen maali maksaa hieman enemmän.

Alla olevassa kuvassa on esitetty esimerkkihintoja sävytyslisästä (kuva 17).

Maalarimestarien Oy:n sävytyslisät

Sävytysten hinnat lisätään sävytettävän tuotteen hintaan astiakoon ja sävyn hintaryhmän (HR) mukaisesti.

HR	1 l	3 l	10 l	20 l
M1	1,25 €	2,00 €	2,75 €	3,80 €
M2	2,20 €	2,90 €	5,10 €	7,50 €
M3	3,00 €	5,90 €	15,10 €	26,90 €
M4	4,80 €	10,90 €	31,40 €	59,20 €
M5	6,60 €	16,00 €	46,00 €	85,00 €
M6	8,40 €	22,00 €	64,00 €	125,00 €
M7	10,00 €	27,00 €	81,00 €	161,00 €
M8	12,00 €	32,00 €	96,00 €	190,00 €

Taulukkoa käytetään sävytettäessä eri tehtaiden kauppa-, rakennus- ja teollisuusmaaleja.

Kuva 17. Sävytyslisät (Maalarimestarien Oy s.a.)

Maalaustyössä kannattaa sävy aina kokeilla sille pinnalle, mille se on tulossa. Testaus kannattaa tehdä sellaiseen paikkaan, jossa se jää piiloon esimerkiksi

kiintokalusteen taakse. Sävyyn valinnassa on aina hyvä miettiä, millaisen tunnelman tilaan haluaa. Valoisuutta ja avaruutta tilaan saadaan vaaleilla sävyillä, tummemmilla sävyillä saadaan aikaan tunnelmallisia ja kodikkaita tiloja. (Hautala 2021, 49) Maalipohjan hintaan lisätään sävytyksen hinta, joka määräytyy hintaryhmän (HR) mukaisesti (kuva 17, sivu 32).

8.2 Sisäkaton maalaus

Sisäkaton maalauksessa tärkeintä on oikeanlainen tekniikka ja ammattitaito. Katon maalaus materiaalista riippuen kannattaa suorittaa jatkovarrella ja telalla tai ruiskulla. Katon maalauksessa tulee huomioida katon nykyinen materiaali ja sen kunto. Esimerkiksi rapatun tai ruiskutasoitettun katon maalaus on haastavampaa kuin tasaisen betoni-, paneeli- tai levykaton maalaus. Pohjatyöt ennen maalausta ovat tärkeitä lopputuloksen kannalta. Maalaus kannattaa suorittaa aina valon suuntaisesti eli telan tai siveltimen vedot tulisi aina suunnata ikkunaa kohden. Tällä tavalla saadaan tasainen ja yhdensuuntainen lopputulos. Lisäksi tarvitaan oikeanlaiset työvälineet ja riittävä maalin määrä takaamaan tasainen lopputulos. (Maalausliike Vainiomäki Oy 2020.)

Työn hinta keskimäärin sisäkaton maalaukselle noin 55 m² laajuiselta alueelta on 850 €. Kuten seinien maalauksen työn hinnasta, tämäkään hinta ei sisällä pohjatöitä. Lisäksi tulee huomioida mahdolliset muut kulut, esimerkiksi kilometrikorvaukset. Peitelistöjen, jalkalistojen, väliovien ja ikkunanpuitteiden maalaaminen on työn osalta hitaampaa ja siten arvokkaampaa. Kyseisiä töitä ei ole laskettu mallikohteen lopullisiin kustannuksiin.

9 KEITTIÖ

Mallikohteeseen laadittiin keittiökalustesuunnitelma (kuva 18, sivu 34) L-muotoiseen keittiöön. Keittiöön valittiin klassisen valkoiset mattapintaiset ovet uravetimellä. Keittiön nurkan kotelo maalattiin samalla sävyllä, kuin kaikki muutkin tilan seinät. Pelkkä maalattu pinta ei pysy kauan kauniina, joten välitilaan asennettiin taustamaalattu lasi suojaamaan lialta ja roiskeilta. Lasin tausta sävytettiin samalla sävyllä kuin seinät. Puhdistuksen kannalta sileä pinta on helppohoitaisempi kuin pinta, jossa on paljon saumoja tai tekstuuria. Taustamaalatun lasin hinta mallikohteen keittiöön on noin 700 euroa.



Kuva 18. Havainnekuva keittiösuunnitelmasta (Uusitupa 2022)

Työtason materiaaliksi on kaksi vaihtoehtoa, jotka ovat laminaatti tai kivi. Nämä vaihtoehdot valittiin, jotta niiden hintoja ja ominaisuuksia voitiin vertailla. Laminaattitasolla varustetun keittiön kalusteet kohteeseen tulisivat maksamaan noin 11 500 euroa. Tähän lisätään vielä kodinkoneiden hinta, joka on noin 3500 euroa. Kivitasolla sama keittiö maksaa noin 1700 euroa enemmän. Kuvassa 19 on esitetty kivitason plussat ja miinukset.

KIVITASON PLUSSAT JA MIINUKSET

- + Kestää hyvin niin kuumuutta, vettä sekä naarmuuntumistakin
- + Helppo puhdistaa
- + Useita väri- ja materiaalivaihtoehtoja
- + Juhlava ja kaunis materiaali
- Kalliimpi kuin muut materiaalit
- Raskas asentaa sekä vaihtaa
- Joudutaan leikkaamaan valmiiksi tehtaalla, joten mitat on tiedettävä todella tarkkaan.

Kuva 19. Kivitason plussat ja miinukset (Keittiömaailma 2022)

Kivitaso on todella kestävä, helppohoitoinen ja kaunis luonnonmateriaali. Se kestää hyvin kuumuutta, kosteutta ja naarmuuntumista. Tarkat mitat on tiedettävä tasoa tilatessa, koska taso leikataan valmiiksi mittoihinsa tehtaalla. Materiaalina kivitaso on kallis, mutta se on lähes ikuinen. (Keittiömaailma 2022.)

Kuvassa 20 sivulla 35 on esitetty laminaattitaso plussat ja miinukset.

LAMINAATTITASON PLUSSAT JA MIINUKSET

- + M1-päästöluokitus
 - + Laminaatti on yksi edullisimmista työtasomateriaaleista.
 - + Vettä ja likaa hylkivä.
 - + Saatavilla monissa eri tyyleissä, jotka jäljittelevät luonnonmateriaaleja, kuten graniittia ja marmoria.
 - + Kestävä
- Saattaa olla joitain työtasomateriaaleja alttiimpi vahingoittumiselle.

Kuva 20. Laminaattitason plussat ja miinukset (Keittiömaailma 2022)

Laminaattitaso on helppohoitoinen ja kestävä tasomateriaali. Hinnaltaan laminaattitaso on edullinen ja sitä on mahdollista saada monissa eri tyyleissä. Laadullisesti se ei ole yhtä kestävää kuin esimerkiksi kivitaso, koska se on alttiimpi vahingoille. (Keittiömaailma 2022.) Laminaattitaso joudutaan luultavammin uusimaan aikaisemmin kuin kivitaso, mutta kustannuksiltaan sen vaihtaminen on edullisempää kuin kivitason.

Nykyään on trendikästä valita musta, kuparinen tai messinkinen allas, mutta rst-pinta on ajaton. Keittiön allas ja kodinkoneet valittiin rst-pintaisina, jotta ne kestäisivät mahdollisimman kauan aikaa. Alla olevassa kuvassa 21 on esitetty ruostumattoman teräksen plussat ja miinukset.

RUOSTUMATTOMAN TERÄKSEN PLUSSAT JA MIINUKSET

- + Ruostumaton teräs on erittäin hygieeninen materiaali ja helppo pitää puhtaana. Siksi sitä käytetään niin monissa ravintoloissa.
 - + Materiaali kestää kuumuutta, happoa ja vettä. Soveltuu erinomaisesti sotkuiselle kokille.
 - + Sillä voi hetkessä saada kodin näyttämään modernimmalta.
- Teräs voi tehdä keittiöstäsi hyvin industrial-henkisen, mikä ei ehkä ollut tavoitteesi.
 - Ajan myötä ruostumaton teräs naarmuuntuu väistämättä.

Kuva 21. Ruostumattoman teräksen plussat ja miinukset (Keittiömaailma 2022)

Materiaalina ruostumaton teräs on helppohoitoinen, hygieeninen ja kestää hyvin kuumuutta, vettä sekä happoa. Rst-pinta naarmuuntuu helposti ajan myötä. (Keittiömaailma 2022.) Altakiinnitettävä 540 mm x 440 mm kokoinen allas maksaa noin 400 euroa. Hanaksi valittiin kromin värinen hana pesukoneventtiilillä. Pesukoneventtiili on oltava astianpesukonetta varten. Mallikohteeseen valitun hanan hinta on noin 300 euroa.

Keittiön suunnittelussa tuli ottaa huomioon nurkassa sijaitseva kotelo. Koteloa ei voida purkaa, koska sen sisällä kulkee hormi. Hankala kulma tulee hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla, jotta hukkatila minimoidaan. Keittiön seinät

maalataan Tikkurilan ProGrey värikartan sävyllä 1922. Keittiön hormikotelon yläosasta näkyy putki keittiön toisella seinällä. Tämä koteloidaan ja maalataan samalla sävyllä, kuin seinätkin.

Keittiön toiminnot eli jääkaappipakastin, liesi ja uuni sekä vesipiste sijoitettiin samoille paikoille kuin aikaisemmassakin keittiössä. Syynä tähän ovat sähköpistorasioiden paikat ja viemäriputkien sijainnit. Sähköä tarvitsevat laitteet, kuten jääkaappipakastin, uuni ja liesi sijoitettiin vanhoille paikoilleen. Vesiputkien siirrot voivat olla hankalia ja aiheuttaa yllättävän suuria lisäkustannuksia. Vesipiste on toimivalla paikalla, joten sen siirtämistä ei koettu tarpeelliseksi.

10 MÄRKÄTILOJEN PINTAMATERIAALIT

Märkätiloissa yleisin materiaalivalinta seiniin ja lattiaan on laatta. Märkätiloihin soveltuvia materiaaleja on monia, esimerkiksi tällä hetkellä trendikäs mikrosementti. Tässä opinnäytetyössä vertaillaan kuitenkin vain keraamisia laattoja eri kokoisina. Laattojen hintaan vaikuttaa laatan tyyppi ja pintakäsittely. Esimerkkejä laatoista ovat tiililaatat, kaakelilaatat, klinkkerilaatat ja keraamiset mosaiikkilaatat. Kaikki edellä mainitut laatat kuuluvat keraamisiin laattoihin. Keraaminen laatta tehdään savesta, joko lisäaineella tai ilman. Keraamiset laatat jaetaan sen mukaan, miten ne valmistetaan, joko märkä- tai kuivapuristettuihin laattoihin. (Ratu 0484 2019.)

Ennen laattojen asennusta pitää tehdä pohjatyöt huolellisesti. Alusta puhdistetaan pölystä ja muusta liasta ennen tasoitusta. Tasoituksen jälkeen levitetään vedeneristys, ensin seiniin ja sen jälkeen lattiaan. (Ratu 0484 2019.) Esimerkkikohteen kylpyhuoneen laatoitus- ja pohjatyöt tulisivat maksamaan yhteensä noin 4200 euroa. Hintaan sisältyy tasoitus, vedeneristys ja laatoitus.

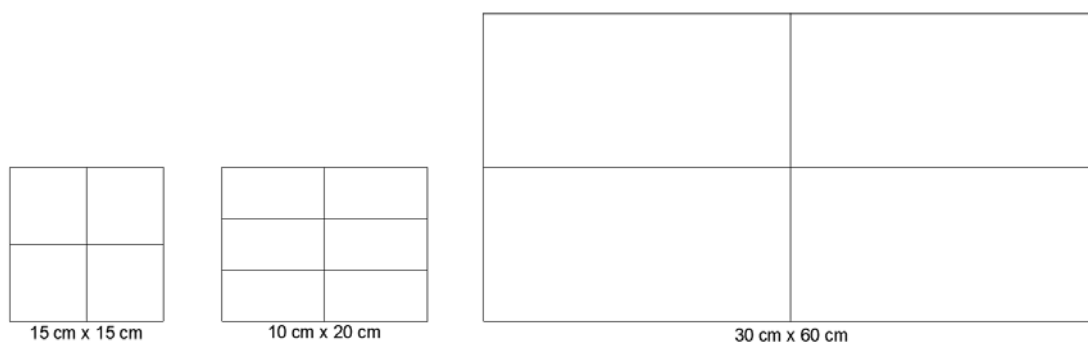
Laattojen saumojen koko vaihtelee, mutta yleensä ne ovat 3–6 mm. Erikoisaumoissa tai kapeissa saumoissa noudatetaan valmistajan ohjetta. (Ratu 0484 2019.) Alle 3 mm levyinen sauma on mahdollista toteuttaa mitallistetuilla laatoilla. Niitä valmistetaan kahdella eri menetelmällä, joko isommista laatoista leikkaamalla tai jyrsimällä tarkkaan mittaan. Tärkeää laattojen hankinnassa on, että ne tulevat samasta valmistuserästä. Tällöin vältetään mitta- ja sävyeroilta. (SIT 41-610079 2011.) Pienemmällä saumalla saadaan modernimpi

ilme ja vähemmän puhdistettavaa saumaa. Sauman sävy kannattaa valita lähelle laatan sävyä, jotta saadaan rauhallinen laattapinta. Joissain tapauksissa halutaan korostaa saumoja valitsemalla laatan väristä voimakkaasti poikkeava sävy.

10.1.1 Seinälaatat

Seinäpinnoissa voidaan käyttää rajoituksetta kaikkia laattatyyppejä. Esimerkiksi pelkän ulkonäön perusteella voidaan valita seinälaattoja. Valintaa tehdessä kannattaa kuitenkin huomioida laatan mahdollinen likaantuminen ja miten helppo se on puhdistaa. (SIT 41-610079 2011.)

Laattakokoja on paljon ja, jotta tutkimuksesta saataisiin vertailukelpoisia tuloksia, valittiin tähän kolme eri kokoista laattaa samasta materiaalista ja samalla pintakäsittelyllä. Suunnitelmaan valittiin valkoinen mattapintainen keraaminen seinälaatta. Vertailuun valitut seinälaatta koot ovat 15 cm x 15 cm, 10 cm x 20 cm ja 30 cm x 60 cm. Kuvassa 22 on esitetty vertailtavien seinälaattojen koot.



Kuva 22. Vertailtavien seinälaattojen koot (Uusitupa 2022)

Samanlaisella laattalla pystytään luomaan eri koossa eri tunnelmia. Tämän hetken markkinahinnat 15 cm x 15 cm kokoiselle laatalle on noin 10–20 euroa neliometriä kohden. 10 cm x 20 cm eli niin sanottu ”metrolaatta” maksaa noin 13–28 euroa ja 30 cm x 60 cm laatta maksaa noin 25–50 euroa neliometriä kohden.

Mallikohteen kylpyhuoneen pintamateriaalit näkyvät havainnekuvassa (kuva 23, sivu 38).



Kuva 23. Mallikohteen kylpyhuoneen materiaalit (Uusitupa 2022)

Mallikohteen suunnitelmaan valittiin kylpyhuoneen seinälaatoiksi valkoiset mattapintaiset 30 cm x 60 cm laatat. Tämän kokoisella laattalla saadaan pienenkin kylpyhuoneeseen avaruutta ja modernia ilmettä. Laatan lisäksi seinä-wc:n kotelon yläpuoleiselle seinälle (kuva 23) valittiin tummaksi käsiteltyä mäntyrimaa tuomaan lämpöä.

10.1.2 Lattialaatat

Lattiapintoihin soveltuu kaikki muut laattatyypit, paitsi kaakelit. Porcellanato- ja klinkkerilaatat ovat materiaaleina yleisimmin käytettyjä laattoja lattiassa. Valintaa tehdessä kannattaa huomioida, kuinka hyvin laatta kestää kulutusta sekä miten helppo se on puhdistaa. Lisäksi tulee huomioida laatan karheus ja liukkaus. Liukastumisvaara on suuri märkätiloissa, ja liukkauteen vaikuttavat laatan pinta ja saumojen määrä. (SIT 41-610079 2011.)

Kuvassa 24 sivulla 39 on esitetty laattojen kulutuksenkestävyyden arvot.

PEI 0	Ei lattiakäyttöön.
PEI 1	Kotien ja julkisten tilojen seinät. Tilat, joissa liikutaan paljain jaloin.
PEI 2	Kotien ja julkisten tilojen seinät, kotien märkätilalattiat, pehmeäpohjaisilla jalkineilla käytettävät lattiat.
PEI 3	Kotien kaikki lattiat ja julkisten tilojen kevyt lattia-käyttö.
PEI 4	Liiketilojen keskiraskas ja teollisuuden kevyt käyttö, laituskäyttö.
PEI 5	Erittäin kova kulutus.

Kuva 24. Laattojen kulutuksenkestävyys arvot (SIT 41-610079 2011.)

Kulutuksenkestävyys lasitetuissa laatoissa arvioidaan PEI-asteikolla 0–5 (kuva 24). Symbolilla merkitään kulutuksenkestävyys, jossa on kirjainyhdistelmä PEI ja kestävyydestä kertova numero. (SIT 41-610079 2011.) Korkeampi numero kertoo paremmasta kulutuksenkestävyydestä.

Alla olevassa kuvassa on esitetty laatan liukkaus luokitukset (kuva 25).

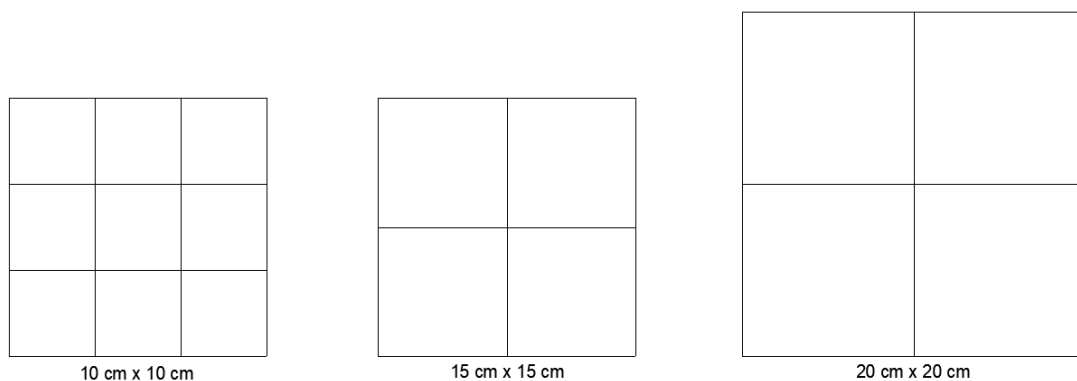
R9	vähän karhea, kuivat tilat, kaltevuus yli 6° ja enintään 10°
R10	karhea, kylpyhuoneet, kaltevuus yli 10° ja enintään 19°
R11	karhea, pesuhuoneet, kaltevuus yli 19° ja enintään 27°
R12	erittäin karhea, uimahallit, kaltevuus yli 27° ja enintään 35°
R13	extrakarhea, vaativat tilat, kaltevuus yli 35°.

Kuva 25. Laatan liukkaus luokitukset (SIT 41-610079 2011.)

Hyvin suunnitellussa kylpyhuoneessa voi kuitenkin tehdä virheen valitsemalla liian liukkaana lattialaatan, jolloin tilasta tulee vaarallinen käyttää. Laatat on luokiteltu kahteen liukuesteluokkaan tilojen käyttötarkoituksen mukaan. Julkisiin tiloihin soveltuvissa lattioissa käytetään R-luokitusta (kuva 25), joka on käytössä myös kun liikutaan paljon kengät jalassa (DIN 51130 mukaisesti). (SIT 41-610079 2011.)

Lattialaatan koko valitaan yleensä lattiakaivon tyyppin ja sijainnin mukaan. Keskeillä lattiaa sijaitsevaan lattiakaivoon vievät kaadot vaikeuttavat suuren laatan käyttöä. Yleensä 15 cm x 15 cm on suurin mahdollinen laattakoko. Suoralla lineaarisella lattiakaivolla, joka asennetaan seinän viereen ei ole laattakoon kannalta oleellisia rajoituksia. Kaato tehdään tällöin vain yhteen suuntaan ja muu lattia pysyy suorana. Suurissa laatoissa pinnan liukkaus korostuu, koska saumoja on vähemmän. (SIT 41-610079 2011.)

Kolmen eri lattialaattakoon vertailulla saatiin tuloksia, joita pystyttiin vertailemaan. Suunnitelmaan valittiin tummanharmaa mattapintainen keraaminen lattialaatta. Vertailuun valitut koot ovat 10 cm x 10 cm, 15 cm x 15 cm ja 20 cm x 20 cm. Kuvassa 26 on esitetty vertailussa olevien lattialaattojen koot.



Kuva 26. Vertailtavien lattialaattojen koot (Uusitupa 2022)

Tämän hetken markkinahinnat 10 cm x 10 cm kokoiselle laatalle on noin 15–30 euroa neliometriä kohden. 15 cm x 15 cm kokoinen lattialaatta maksaa noin 13–42 euroa ja 20 cm x 20 cm laatta maksaa noin 29–60 euroa neliometriä kohden. Kustannukset nousevat, kun siirrytään 10 cm x 10 cm kokoisista laatoista suurempiin kokoihin. Vastaavasti kaikista pienimmät mosaiikkilaatat maksavat usein myös enemmän. (SIT 41-610079 2011.)

Yleisin käytetty laattakoko kylpyhuoneen lattioissa on 10 cm x 10 cm, koska kyseiseen kokoon on helppo tehdä kaadot. Kaadot tulee tehdä vähintään 1:100 eli 1000 mm matkalla kallistus yhteensä 10 mm (Rakentaja.fi 2011). Mallikohteen kylpyhuonesuunnitelmaan (kuva 23, sivu 38) valittiin lattialaattaksi tummanharmaat mattapintaiset 20 x 20 laatat. Tummanharmaa väri on ajaton ja tuo kontrastia valkoisille seinälaatoille ja tummalle puulle.

11 VALAISTUS JA MÄRKÄTILAKALUSTEET

Tämänhetkinen tilanne mallikohteen kylpyhuoneen valaistuksen suhteen on heikko. Katossa on vain yksi valaisin, jossa on heikosti valoa tuottava lamppu. Kylpyhuoneesta puretaan vanha paneelikatto ja tilalle asennetaan rimakatto. Vanhan kattomateriaalin purkaminen antaa mahdollisuuden valaisimien lisäämiselle sekä niiden upottamiselle kattoon, jolloin saadaan selkeämpi ja

yhtenäisempi ilme. Tärkeää valaisimien ominaisuuksissa on tarpeeksi korkea IP-luokitus (kuva 27).

Yleisimmät kosteiden tilojen valaisimien IP-luokitukset ovat:

- IP20: Suojaamaton valaisin.
- IP21: Suojaus suoraan ylhäältä tippuvalta vedeltä.
- IP44: Kylpy- ja suihkutilat. Lattiakaivolla ja vesijohdolla varustetut autovajat ja –tallit. Suojaus roiskivalta vedeltä.
- IP54: Suojattu pölyltä. Ei edellytä täydellistä tiiveyttä, mutta haitallisia pölykertymiä ei saa syntyä. Suojaus roiskivalta vedeltä.
- IP65: Täydellinen suojaus. Pölytiivis. Suojaus joka suunnasta tulevalta vesisuihkulta.
- IP67: Lähellä vesirajaa. Täydellinen suojaus. Pölytiivis. Kestää hetkellisen upotuksen veteen.
- IP68: Uima-altaat. Täydellinen suojaus. Pölytiivis. Kestää pysyvän upotuksen veteen.

Kuva 27. Valaisimien IP-luokitukset (Airam 2022)

IP-luokituksessa ilmoitetaan kaksi numeroa, joista ensimmäinen kertoo laitteen kestävyuden pölyä sekä kiinteitä vierasesineitä vastaan. Toinen numero antaa tiedon vedenpitävyydestä. Korkeampi numero kertoo paremmasta suojasta. Valaistuksen suunnittelussa on otettava huomioon myös vaaditut vähimmäisetäisyydet vesipisteistä. (Airam 2020.)

Kuvassa 28 on esimerkkikuva upotettavasta IP44-valaisimisesta.



Kuva 28. Upotettava valaisin (Uusitupa 2022)

Valaisimiksi valittiin yksinkertaiset upotettavat valaisimet, joissa valon tehoa on riittävästi ja valon Kelvin-arvo (taulukko 4, sivu 42) eli valon väri on 3000 K. Pelkän valaistuksen uusimisen ansiosta saadaan tilasta heti modernimpi ja raikkaampi. Upotettavia valaisimia on paljon eri hintaluokissa, mutta keskimäärin halkaisijaltaan 10 cm oleva valaisin maksaa 20 euroa kappale. Valaisimien kappalemäärä riippuu tilan koosta ja valonmäärän tarpeesta. Mallikohteen kylpyhuoneen pinta-alaan tarvitaan kolme valaisinta, jotta valoa saadaan tarpeeksi tasaisesti tilaan. Lisäksi kohdevalaistusta esimerkiksi peilin ympärille

suositellaan, jotta saadaan valoa suoraan kasvoille. Sähkötöihin on hyvä varata mallikohteen kokoisessa remontissa 2000–3000 euroa.

Hehkulamppu	2 700 K
Halogeenilamppu	3 000 K
Pienloistelamppu	2 700 – 4 000 K
Loistelamppu	2 700 – 6 500 K
LED-lamppu	2 700 – 6 500 K
Päivänvalo	5 500 K

Taulukko 4. Kelvin-arvot (Lampputieto.fi s.a)

Kelvin (K) (taulukko 4) kertoo valon väriämpötilan, joka vaikuttaa suuresti tilan tunnelmaan. Hehkulamppuissa väriämpötila on noin 2700 K, jonka valo on väritään kellertävää. Neutraalin lämpimän valkoisen valon saa 3000 K tai 4000 K lampusta. Lamput, joiden Kelvin-arvo on yli 5000 ovat niin sanottuja päivänvalolamppuja. (Lampputieto.fi s.a.)

Mallikohteen saunaa ei sisällytetty suunnitelmaan, mutta saunan nykyinen puukarmillinen ovi vaihdettiin karmittomaan lasioveen, joka kiinnitetään lasi-oven sivusaranoilla suoraan laatan pintaan. Tällä ratkaisulla saadaan tilan tyyli yhtenäiseksi. Karmiton lasiovi 700 mm levyisenä maksaa noin 450 euroa. Suihkun ja allaskalusteen väliin on asennettava suihkuseinä, jotta vesi ei pääse rasittamaan kalustetta. Mitoiltaan 1950 mm x 800 mm oleva kirkas lasinen kääntyvä suihkuseinä maksaa noin 200 euroa.

Allaskalusteeseen (kuva 29, sivu 43) valittiin mattavalkoiset etusarjat ja rts-pintaiset vetimet. Kylpyhuoneeseen haluttiin samaa tunnelmaa kuin keittiöön ja valkoinen allaskaluste toimii hyvin tilan pintamateriaalien kanssa. Uraveti- mien tilalle kylpyhuoneeseen valittiin vetimet, joista pystyy ottamaan kunnolla kiinni, vaikka kädet olisivat kosteat. Tasomateriaaliksi valittiin samaa kiveä kuin keittiön tasoihin, jotta suunnitelman yhtenäisyys säilyy tilasta toiseen.



Kuva 29. Havainnekuva kylpyhuoneesta (Uusitupa 2022)

Kylpyhuoneen allaskaluste (kuva 29) tulisi maksamaan noin 5000–6000 euroa. Kivitaso mallikohteeseen maksaisi lisäksi noin 800 euroa. Lisäksi kustannuksiin tulee lisätä asennustyöt ja putkityöt 2000–3000 euroa. Seinä-wc on siivouksen kannalta hyvä, mutta on kustannuksiltaan korkeampi, kuin tavallinen lattia-asenteinen wc-istuim. Seinä-wc maksaa noin 200–600 euroa, mutta sen asennus on kalliimpaa, kuin tavallisen lattia-asenteisen wc-istuimen. Seinä-wc tarvitsee kotelon, johon sen asennusteline ja vesisäiliö saadaan piiloon. Tavallinen wc-istuim on hankintahinnaltaan keskimäärin sama, kuin seinä-wc, mutta sen asennus on edullisempaa.

Kivitasoon upotettiin musta keraaminen allas ja hanaksi valittiin kromin värinen hana pesukoneventtiilillä. Hanassa on oltava pesukoneventtiili pyykinpesukonetta varten. Mallikohteeseen valitun altaan kuluttajahinta on noin 200 euroa ja hanan hinta on noin 300 euroa. Kromin värinen suihku toimii parina allaskalusteen hanan kanssa ja on väriltään ajaton. Sadesuihkusetin kuluttajahinta on keskimäärin noin 400 euroa.

12 SUUNNITELMAN ESITTELY KOHTEESEEN

Mallikohteen suunnitelma on tehty ylellisen kustannusarvion materiaaleja käyttäen. Suunnittelun visuaaliseksi tueksi tehtiin moodboard eli tunnelmataulu (kuva 30 sivu 44). Se on visuaalinen työkalu, jonka avulla esitetään konsepteja ja ideoita. Moodboard koostuu harkituista ja hyvin asetelluista kuvista,

materiaaleista ja teksteistä. Sen tarkoituksena on ohjata projektin visuaalista tyyliä. (Interior Style Hunter 2021.)



Kuva 30. Moodboard (Uusitupa 2022)

Moodboardissa (kuva 30) sisustuksen tunnelma saadaan visuaalisesti esiin, mikä helpottaa suunnittelutyötä. Yhtenäistä kaikissa kuvissa on klassinen ja neutraali värimaailma ja hyvin selkeät linjat. Keittiössä kauniin klassista mutta modernia ilmettä saadaan vetimettömällä ovimallilla ja tummalla kivitasolla. Kylpyhuoneessa jatkuu samankaltainen tunnelma kuin keittiössä. Materiaalit on valittu aikaa kestäviksi ja kodikkaiksi. Makuuhuoneeseen tuodaan tummempaa sävyä seiniin luomaan tunnelmaa.

Kylpyhuoneessa katto uusitaan, mutta muualla asunnossa säilytetään vanha ruiskutettu betonipintainen katto, joka maalataan uudelleen valkoiseksi. Valkoinen sopii kattoon raikastamaan kokonaisuutta sekä tuomaan lisää korkeuden tuntua tilaan. Kylpyhuoneen kattoon asennetaan tummaksi käsiteltyä mäntyrimaa. Mäntyrima maksaa keskimäärin noin kolme euroa metriltä. Esimerkiksi valmis lämpökäsitelty haaparima maksaa keskimäärin puolet enemmän kuin käsittelemätön mäntyrima. Käsitteilyyn esimerkiksi 0,75 litraa Osmo Color puuvahaa maksaa noin 55 euroa. Kokonaiskustannuksiin ei ole laskettu mukaan rimojen käsittelytyön hintaa.

Suunnitelman värimaailma on esitetty kuvassa 31 sivulla 45.

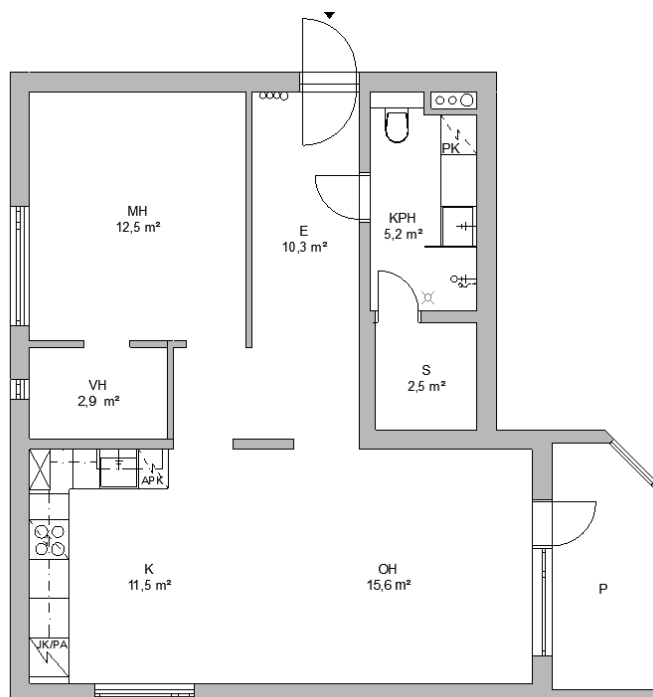


Kuva 31. Suunnitelman sävy maailma (Uusitupa 2022)

Asunnon seinäpinnat maalataan Tikkurilan ProGrey värikartan sävyllä 1922 (kuva 31). Sävy on harmaa, jossa on mukana ruskeaa. Tämä harmaanruskea sävy on vaalea olematta täysin valkoinen, jolloin tiloihin saadaan tunnelmaa. Pienikin sävy seinässä saa aikaan pehmeämmän ja kodikkaamman tunnelman kuin puhtas valkoinen. Katon väri tuodaan 20 mm alas seinäpinnan yläreunaan, jotta saadaan kaunis jatkumo seinästä kattoon. Makuuhuoneen seinät maalataan Tikkurilan ProGrey-värikartan sävyllä 1924, joka on hieman tummempi sävy (kuva 31).

Lattiamateriaaliksi mallikohteeseen valittiin tutkimusten perusteella kolmisauvainen parketti, koska se on parketeista edullisin valinta. Tammi materiaalina on ajaton ja kaunis, mutta myös kestävä. Lattian sävy (kuva 31) on modernin vaalea, jossa on ruskeaa, koska se tuo lattiaan lämpöä ja toimii seinään valitun sävyn kanssa.

Mallikohteen lopullinen pohjapiirustus on esitetty kuvassa 32 sivulla 46.



Kuva 32. Mallikohteen pohjapiirustus (Uusitupa 2022)

Asunnon pohjapiirustuksessa (kuva 32) suurin muutos oli keittiön ja olohuoneen välisen seinän purku. Tilojen yhdistämisellä saatiin luotua avaruutta asuntoon. Suurempi avoin tila antaa enemmän mahdollisuuksia kalustamiseen esimerkiksi ruokapöydän sijainnin, muodon ja koon suhteen.

Kalusteiden valinnassa on otettava huomioon tilan koko ja käyttötarkoitus. Parhaiten palveleva kaluste ei ole tiellä, eikä estä normaalia kulkua tilassa. Pieniin tiloihin valitaan pienempiä ja sirompia kalusteita, kun taas isompiin tiloihin voidaan valita raskaampia ja massiivisempia kalusteita. Kalusteiden ei tarvitse olla samaa sarjaa, mutta niiden on hyvä puhua keskenään samaa kieltä. Tietyissä huonekaluissa laatuun kannattaa kiinnittää huomiota, esimerkiksi sohvakksi ei kannata valita kaikkein edullisinta vaihtoehtoa. Edullisissa sohvilla tyynyjen täytteet eivät ole laadukkaat ja sohva näyttää nopeasti väsyneeltä. Tässä työssä mallikohteeseen ei valittu irtokalusteita.

13 REMONTIN KUSTANNUSARVIOT

Asunnon arvoa on mahdollista nostaa pienelläkin muutoksella, mutta kokonaisvaltaisessa remontissa kannattaa miettiä, mitä materiaaleja ja sävyjä valitsee. Tiloista toivotaan kestäviä ja kauniita, joten huolellinen suunnittelu on

tärkeää. Remontin kokonaiskustannuksiin voidaan vaikuttaa materiaalivalinnoilla, mutta asennustöiden hinta tulee aina huomioida loppusummassa. Lattiamateriaalien hintojen koonti mallikohteeseen (taulukko 5).

Materiaali	m ²	€/ m ²	Materiaalin hinta	Asennus	Kokonaishinta
Laminaatti	55	25	1375 €	1500 €	2875 €
Vinyylilankku	55	35	1925 €	1500 €	3425 €
Lautaparketti	55	60	3300 €	1500 €	4800 €

Taulukko 5. Lattiamateriaalien hintavertailu (Uusitupa 2022)

Remontin yksi suurimmista pintamateriaali kustannuksista on lattiamateriaali. Lattiamateriaalien neliöhinnat vaihtelevat paljon, joten taulukkoon 5 on valittu jokaisesta materiaalista sen keskihinta. Laminaattilattia maksaa noin 55 m² alueelle 2875 euroa sisältäen asennuksen. Vinyylilankku maksaa 3425 euroa ja parketti 4800 euroa. Lautaparkettilattia on kustannuksiltaan korkein ja laminaattilattia edullisin.

Sisäkaton maalaus sävyttämättömällä valkoisella maalilla maksaa yhteensä 1120 €. Tämä hinta on saatu käyttäen tutkimusmateriaalin keskihintoja. Hinta sisältää työn hinnan. Pohjamaalia 55 m² alueelle tarvitaan noin seitsemän litraa, mutta seitsemän litran maaliastioita ei ole saatavilla. Tällöin tulee ostaa 9 litran maaliastia, joka maksaa noin 50 euroa. Yhdeksän litraa sävyttämätöntä A-pohjan kattomaalia maksaa keskimäärin noin 110 €. Katto on pinta-alaltaan noin 55 m², jolloin maalia tarvitaan seitsemän litraa. Suositeltavaa on maalata katto kahteen kertaan pintamaalilla, jotta lopputuloksesta tulee tasainen. Tällöin pintamaalin kokonaishinta on 220 euroa. Maalaustyö maksaa keskimäärin noin 850 euroa. Hinta ei sisällä pohjan tasoitusta tai reikien täyttämistä.

Seinien maalaus sävytetyllä sisäseinämaalilla maksaa yhteensä 3740 €. Kyseinen hinta on laskettu käyttäen tutkimusmateriaalin keskihintoja. Hinta sisältää työn hinnan. Pohjamaali 155 m² maksaa noin 100 euroa. Yhdeksän litraa sävytettyä A-pohjanmaalia maksaa noin 115 euroa. Maalia tarvitaan 155 m² alueelle noin 20 litraa, jolloin sävytetty maali tulisi maksamaan 520 euroa. Maalin hintaan on laskettu mukaan 20 euron sävytyslisä. Pintamaalia tulee aina vähintään kaksi kerrosta, jolloin kokonaishinta pintamaalille on 1040 euroa. On hyvä ottaa huomioon, että urakoitsijat saattavat saada maalin

edullisempaan hintaan kuin kuluttajat. Keskimäärin maalaustyö maksaa 2600 euroa, hintaan eivät sisälly vanhan materiaalin poisto tai tasoitustyöt.

Laattojen menekkiin on hyvä lisätä aina noin 10 prosenttia ylimääräistä, jotta laatat varmasti riittävät. Taulukoiden 6 ja 7 kokonaispinta-alassa on huomioitu 10 prosentin lisäys. Seinälaattojen hintojen koonti mallikohteeseen (taulukko 6).

Seinälaatan koko	m ²	€/ m ²	Materiaalin kokonaishinta
15 x 15 cm	23	15	345 €
10 x 20 cm	23	20	460 €
30 x 60 cm	23	38	874 €

Taulukko 6. Seinälaattojen hintavertailu (Uusitupa 2022)

Seinälaatoissa 15 cm x 15 cm kokoinen laatta maksaa 23 m² alueelle 345 euroa. 10 cm x 20 cm kokoinen seinälaatta maksaa 460 euroa. Korkein hinta on 30 cm x 60 cm laattalla, joka maksaa 874 euroa.

Mallikohteen lattialaattojen hinnat koottuna taulukkoon 7.

Lattialaatan koko	m ²	€/ m ²	Materiaalin kokonaishinta
10 x 10 cm	6	23	138 €
15 x 15 cm	6	30	180 €
20 x 20 cm	6	43	258 €

Taulukko 7. Lattialaattojen hintavertailu (Uusitupa 2022)

Yleisin lattialaattakoko on 10 cm x 10 cm, joka tutkimuksen perusteella maksaa mallikohteeseen 138 euroa. 15 cm x 15 cm kokoinen lattialaatta maksaa kohteeseen 180 euroa. Mallikohteen kylpyhuoneen lattialaatta maksaa 20 cm x 20 cm kokoisella laattalla 258 euroa. Hinnoissa ei ole havaittavissa suuria eroja, mutta 20 cm x 20 cm kokoisen laatan hinta on korkein. Materiaalikus-tannusten lisäksi kylpyhuoneen laatoitus- ja pohjatyöt kohteeseen maksavat yhteensä keskimäärin 4200 euroa.

13.1 Kustannusarvio edullinen

Suunnitelman ensimmäinen kustannusarvio remontille on 42 683 euroa eli remontin neliöhinnaksi muodostuu noin 711 euroa neliometriä kohden. Tässä materiaalit on valittu vertailun edullisimman vaihtoehdon mukaan. Materiaalien kustannukset on laskettu kuluttajahintojen keskiarvoista.

Remontin hinta koostuu:

Katon maalaus: 1120 €

Seinien maalaus: 3740 €

Laminaattilattia: 2875 €

Keittiö laminaattitasolla: 11 000 euroa kalusteet, 3500 euroa kodinkoneet, laminaattitaso noin 500 euroa, välitilan taustamaalattu lasi noin 700 euroa, alta-kiinnitettävä allas 400 euroa ja hana 300 euroa eli yhteensä noin 16 400 euroa + asennustyö

Kylpyhuoneen seinälaatat: 15 cm x 15 cm ja lattialaatat 10 cm x 10 cm yhteensä 483 euroa + asennustyö 4200 euroa eli yhteensä 4683 euroa

Rimakatto noin 555 euroa, hinta sisältää käsittelyvahan hinnan, joka on noin 55 euroa. Hinta ei sisällä asennustyötä eikä rimojen käsittelytyötä. Kokonaiskustannuksia pystytään pienentämään valitsemalla erilainen katto.

Kylpyhuoneen allaskaluste kivitasolla: 6300 euroa.

Allaskalusteen allas: 200 euroa ja hana: 300 euroa.

Seinä-wc: keskimäärin noin 400 euroa

Kirkas lasinen kääntyvä suihkuseinä: 200 euroa.

Sadesuihkuseti: 400 euroa.

Karmiton lasiovi saunaan: 450 euroa.

Kylpyhuoneen kattovalaisimet: noin 60 euroa

Sähkötyöt keskimäärin: 2500 €

Putkityöt keskimäärin: 2500 €

13.2 Kustannusarvio keskihintainen

Toisen kustannusarvion hinta laminaattitasoisella keittiöllä on 43 390 euroa eli neliöhinnaksi muodostuu noin 723 euroa neliometriä kohden. Hinta kivitasoisella keittiöllä on 45 590 euroa ja neliöhinnaksi muodostuu noin 753 euroa neliometriä kohden. Materiaalien hintataso on tutkimuksen keskiluokkaa.

Remontin hinta koostuu:

Katon maalaus: 1120 €

Seinien maalaus: 3740 €

Vinyylilankkulattia: 3425 €

Keittiö laminaattitasolla: 11 000 euroa kalusteet, 3500 euroa kodinkoneet, laminaattitaso noin 500 euroa, välitilan taustamaalattu lasi noin 700 euroa, altakiinnitettävä allas 400 euroa ja hana 300 euroa eli yhteensä noin 16 400 euroa + asennustyö

Keittiö kivitasolla: 12 000 euroa kalusteet, 3500 euroa kodinkoneet, kivitaso 1700 euroa, välitilan taustamaalattu lasi noin 700 euroa, altakiinnitettävä allas 400 euroa ja hana 300 euroa eli yhteensä noin 18 600 euroa + asennustyö

Kylpyhuoneen seinälaatat: 10 cm x 20 cm ja lattialaatat 15 cm x 15 cm yhteensä 640 euroa + asennustyö 4200 euroa eli yhteensä 4840 euroa

Rimakatto noin 555 euroa, hinta sisältää käsittelyvahan hinnan, joka on noin 55 euroa. Hinta ei sisällä asennustyötä eikä rimojen käsittelytyötä.

Kylpyhuoneen allaskaluste kivitasolla: 6300 euroa.

Allaskalusteen allas: 200 euroa ja hana: 300 euroa.

Seinä-wc: keskimäärin noin 400 euroa

Kirkas lasinen kääntyvä suihkuseinä: 200 euroa.

Sadesuihkusetti: 400 euroa.

Karmiton lasiovi saunaan: 450 euroa.

Kylpyhuoneen kattovalaisimet: noin 60 euroa

Sähkötyöt keskimäärin: 2500 €

Putkityöt keskimäärin: 2500 €

13.3 Kustannusarvio ylellinen

Kustannuksiltaan korkein remonttihinta on 47 457 euroa eli neliöhinta on tässä arviossa noin 790 euroa neliometriä kohden. Laadukkaat materiaalit kestävät kauan hyvännäköisinä ja niiden huoltoväli on pidempi. Tämän ja edullisen kustannusarvion erotus ei ole kovin suuri, joten laadukkaiden materiaalien käyttö on suositeltavaa.

Remontin hinta koostuu:

Katon maalaus: 1120 €

Seinien maalaus: 3740 €

Lautaparkettilattia: 4800 €

Keittiö kivitasolla: 12 000 euroa kalusteet, 3500 euroa kodinkoneet, kivitaso 1700 euroa, välitilan taustamaalattu lasi noin 700 euroa, altakiinnitettävä allas 400 euroa ja hana 300 euroa eli yhteensä noin 18 600 euroa + asennustyö

Kylpyhuoneen seinälaatat 30 cm x 60 cm ja lattialaatat 20 cm x 20 cm yhteensä 1132 euroa + asennustyö 4200 euroa eli yhteensä 5332 euroa

Rimakatto noin 555 euroa, hinta sisältää käsittelyvahan hinnan, joka on noin 55 euroa. Hinta ei sisällä asennustyötä eikä rimojen käsittelytyötä.

Kylpyhuoneen allaskaluste kivitasolla: 6300 euroa.

Allaskalusteen allas: 200 euroa ja hana: 300 euroa.

Seinä-wc: keskimäärin noin 400 euroa

Kirkas lasinen kääntyvä suihkuseinä: 200 euroa.

Sadesuihkuseti: 400 euroa.

Karmiton lasiovi saunaan: 450 euroa.

Kylpyhuoneen kattovalaisimet: noin 60 euroa

Sähkötyöt keskimäärin: 2500 €

Putkityöt keskimäärin: 2500 €

14 TUTKIMUKSEN LUOTETTAVUUDEN ARVIOINTI

Tutkimuksessa on käytetty luotettavia lähteitä ja aihetta on tutkittu laajasti. Suunnittelun laajuutta rajattiin koskemaan vain pintamateriaaleja ja suurimpia kustannuksia, kuten keittiötä ja kylpyhuonetta. Tämä rajaus toimi hyvin, jotta työ ei lähde laajenemaan liikaa. Tutkimuksessa ei voida tarkkaan todeta kuinka paljon asunnon arvo nousisi remontilla, koska arvon noususta ei ole konsultoitu alan ammattilaista. Asuntovertailun perusteella voidaan kuitenkin antaa karkea arvio asunnon arvon noususta. Materiaalien vertailussa käytettiin kuluttajahintojen keskiarvoja ja hinnat muuttuvat markkinoiden mukaan. Kustannusarviot ovat jossain määrin viitteellisiä arvioita remontin hinnalle.

Tutkimukseen valitut menetelmät eli havainnointi ja vertailu toimivat tässä työssä hyvin. Menetelmien avulla saatiin vertailtua asuntojen tämänhetkisiä markkinahintoja. Lisäksi saatiin tietoa asuntojen kunnosta ja millainen vaikutus sillä on asunnon hintaan. Työn luotettavuus saattaa kärsiä mallikohteen alkuperäisen kunnan puutteen vuoksi. Asunnon kunto oli kuitenkin arvioitu myynti-hetkellä hyväksi, joten muita asuntoja vertailemalla saatiin käsitys mallikoh-teen kunnosta ja arvosta.

15 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli vastata tutkimuskysymykseen ”*Miten saada asunnon arvoa nostettua remontilla?*” Menetelminä tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista vertailua, havainnointia ja tutkimustulosten analysointia. Tutkimustuloksista voidaan todeta, että tarkkaa arvonnousua ei saatu selville. Asuntovertailun perusteella voidaan kuitenkin antaa karkea arvio asunnon mahdollisesta arvon noususta, joka on noin 20 000–40 000 euroa. Tämä arvio perustuu opinnäytetyön tekijän tekemään laajaan tutkimukseen asuntojen arvoista, joka löytyy tämän opinnäytetyön liitteenä. Konsultoimalla kiinteistöalan ammattilaista olisi varmasti ollut mahdollista saada tarkempi arvio asunnon arvon noususta.

Mallikohteen kustannusarvioita laskettiin kolme, jotta saatiin vertailtua eri materiaalivalintojen vaikutusta remontin kokonaishintaan. Kaikkiin asennustöihin ei saatu tarkkaa hinta-arviota, mutta keskimääräiset hinnat antavat suuntaa työn kokonaiskustannuksille. Asunnon remontin kustannusarviot sijoittuivat

noin 42 500 euron ja 47 500 euron välille. Hinnoissa ei ole suurta eroa ja suurimmat kustannukset tulevat keittiöstä ja kylpyhuoneesta.

Alakysymyksenä oli *”Miten eri materiaalit vaikuttavat remontin kustannuksiin?”* Lopputuloksessa materiaalien hinnoilla ei ollut suurta vaikutusta kokonaiskustannuksiin. Laadukkailla materiaaleilla saadaan kuitenkin kestävämpi ja ylellisempi lopputulos. Ominaisuuksiltaan heikompia materiaaleja voidaan mahdollisesti joutua vaihtamaan uusiin nopeammin.

Tutkittujen materiaalien ansiosta tutkimuskysymykseen *”Miten saada asunnon arvoa nostettua remontilla?”* saadaan tiivistetty vastaus. Asunnon arvoon vaikuttaa ensisijaisesti asunnon sijainti, mutta asunnon hyvä kunto lisää asunnon arvoa. Ihmiset viettävät nykyään enemmän aikaa kotona, jolloin on tärkeää, että koti on viihtyisä.

14 POHDINTA

Remontoinnin kannattavuus mietityttää asunnon ostovaiheessa, koska kustannukset saattavat nousta korkeiksi. Asunnon arvon nostamisen kannalta remonttikustannuksia kannattaa punnita tarkasti. Sijainti on kuitenkin ensisijalla asunnon arvossa ja vasta sen jälkeen tulee asunnon kunto. Jatkokehityksenä tutkimukselle olisi entistäkin tarkemmat hintatiedot asennustöistä, koska tässä työssä ne jäivät viitteellisiksi. Oikean kustannustason selvitys vaatisi toteutus-suunnitelman ja urakkakyselyn.

Kustannusarvioiden erotus oli yllättävää, sillä ero ei ollut niin suuri kuin odotettiin. Arvioista voidaan huomata, että materiaalien yksittäisillä hinnoilla ei ole kokonaiskustannusten kannalta suurta vaikutusta. Asunnon arvon kannalta kannattavampaa on valita laadukkaammat materiaalit, koska ne kestävät pidempään.

Opinnäytetyön tekijälle tutkimuksissa saadut tulokset ovat erittäin hyödyllisiä tulevaa ammattiosaamista varten. Sisustusarkkitehdin on välillä hankala saada materiaaliehdotuksiaan perusteltua asiakkaalle. Tutkimus osoittaa, että materiaalien lopulliset kustannuserot eivät ole niin suuret kuin mitä usein ajatellaan.

LÄHTEET

Airam. 2020. Kotelointiluokitukset kosteissa tiloissa (IP). WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.airam.fi/ideat-ja-vinkit/saunan-ja-kylpyhuoneen-valaistus/kotelointiluokitus-kosteissa-tiloissa-ip> [viitattu 29.3.2022].

Asuntojenhinnat.fi. 2022a. Toteutuneet asuntokaupat-Loimaa. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/loimaa> [viitattu 14.3.2022].

Asuntojenhinnat.fi. 2022b. Toteutuneet asuntokaupat-Turku. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/turku> [viitattu 14.3.2022].

Asuntojenhinnat.fi. 2022c. Toteutuneet asuntokaupat-Uusikaupunki. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/uusikaupunki> [viitattu 14.3.2022].

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Etuovi.com. 2021. Asunto Oy Yrityskallio, Kaljuunakuja 10. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/uusikaupunki/janhuu/taloyhtiot/0790767-6/asunto-oy-yrityskallio> [viitattu 13.3.2022].

Hautala, M. 2021. Hirsikirja. 1.painos. Karstula: Honka. 42,49

Interior Style Hunter. 2021. WHAT IS A MOODBOARD AND HOW TO CREATE ONE?. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://interiorstylehunter.com/what-is-a-moodboard-and-how-to-create-one/> [viitattu 3.12.2021].

Keittiömaailma. 2022. Keittiön työtasot. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.keittiomaailma.fi/tuotteet/tyotasot-kaapit-ja-valitilat/tyotasot/> [viitattu 28.3.2022].

Lampputieto.fi. s.a. Värilämpötila-Kelvin-arvo. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://lampputieto.fi/lampun-valinta/lamppujen-ominaisuuksia/kelvin-varilampotila/> [viitattu 29.3.2022].

Lapua Floors. 2022. Tammiparkettien erot. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://lapuafloors.fi/tammiparkettien-erot/> [viitattu 1.2.2022].

Loimaa.fi. 2022. Talousarvio 2022. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2021/11/Talousarvio-2022-ja-suunnitelma-2022-2024.pdf> [viitattu 11.3.2022].

Maalausliike Vainiomäki Oy.2020. Sisäkaton maalaus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://maalausliikevainiomaki.fi/sisakaton-maalaus/> [viitattu 15.3.2022].

Oikotie. 2022a. Alinenkatu 10 A. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104143859/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 5.1.2022].

Oikotie. 2022b. Kullervontie 9 C. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 5.1.2022].

Oikotie. 2022c. Pekankuja 7 B. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184008/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16353275> [viitattu 15.1.2022].

Oikotie. 2022d. Väinämöisenkatu 8 C. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Parketix. s.a. Parkettisanasto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://parketix.com/tuotteet/parkettisanasto/> [viitattu 10.3.2022].

Pergo. 2022. Tekniset ominaisuudet: Vinyylilattia. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://parketix.com/tuotteet/parkettisanasto/> [viitattu 10.3.2022].

Rakentaja.fi. 2011. Kylpyhuoneen ja saunan lattiat. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.rakentaja.fi/artikkelit/8536/kylpyhuoneen_ja_saunan.htm [viitattu 28.3.2022].

Ratu 0451. 2017. Rakennustieto. Parketti ja laminaatti päällystetyö.

Ratu 0461. 2018. Rakennustieto. Parketin korjaus ja uusiminen.

Ratu 0484. 2019. Rakennustieto. Laatoitus.

SIT 42-610071. 2010. Rakennustieto. Lattiapäällysteet.

SIT 41-610079. 2011. Rakennustieto. Keraamiset laatat.

Seitamaa-Hakkarainen, P. s.a. Käsitekartta. WWW-dokumentti. Saatavissa: http://mlab.uiah.fi/polut/Yhteisollinen/teoria_kasitekartta.html [viitattu 13.3.2022].

Tieteen termipankki, 2017. Nimitys: kustannustehokkuus. Saatavissa: <https://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Nimitys:kustannustehokkuus> [viitattu 14.3.2022].

Tilastokeskus. 2022. Väkiluku Loimaa. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vamu/stat-fin_vamu_pxt_11lj.px/table/tableViewLayout1/ [viitattu 14.1.2022].

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisältöanalyysi. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Työllisyyskatsaus. 2021. Varsinais-Suomi. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.temtyollisyyskatsaus.fi/graph/tkat/tkat.aspx?ely=03#MainContainer_img1-image [viitattu 1.2.2022].

Urakkamaailma.fi. s.a. Laminaatti. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.urakkamaailma.fi/laminaatti> [viitattu 1.2.2022].

Urakkamaailma.fi. s.a. Parketin hiontahinta. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.urakkamaailma.fi/parketin-hionta-hinta> [viitattu 1.2.2022].

Uusikaupunki.fi. 2021a. Asuminen. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen> [viitattu 27.12.2021].

Uusikaupunki.fi. 2021b. Talousarvio 2021. PDF-dokumentti. Saatavissa: https://uusikaupunki.fi/sites/default/files/kaupunki_ja_hallinto/talous/vuoden_2021_talousarvio_ja_taloussuunnitelma_2021-2023.pdf [viitattu 11.3.2022].

Uusikaupunki.fi. 2022c. Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/uudenkaupungin-sivistys-ja-hyvinvointikeskus> [viitattu 11.3.2022].

Varsinais-Suomen liitto. 2022. Alueen kunnat. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://varsinais-suomi.fi/liitto/maakunta/alueen-kunnat/> [viitattu 14.1.2022].

KUVALUETTELO

Kuva 1. Käsitekartta. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 2. Viitekehys. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 3. Ensimmäisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone. Remax, Oikotie. 2022a. Saatavissa: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 4. Toisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone. Solid House, Oikotie. 2022b. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 5. Loimaan ensimmäisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone. Oikotie. 2022c. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184008/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16353275> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 6. Loimaan toisen vertailukohteen julkisivu, keittiö, pohjapiirustus ja olohuone. Oikotie. 2022d. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 7. Suunnittelukohteen rakennuksen julkisivu. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 8. Suunnittelukohteen pohjapiirustus. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 9. Asunnon lähtötilanne. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 10. Kylpyhuoneen lähtötilanne. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 11. Laminaattilattia eri väreissä. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 12. Laminaattilattian rakenne. Pergo. 2022. Saatavissa: <https://www.pergo.fi/fi-fi/laminaatti/tekniset-ominaisuudet> [viitattu 10.3.2022].

Kuva 13. Vinyylilankun rakenne. Pergo. 2022. Saatavissa: <https://www.pergo.fi/fi-fi/vinyylilattia/tekniset-ominaisuudet-vinyylilattia> [viitattu 10.3.2022].

Kuva 14. Vinyylilankku eri väreissä. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 15. Lautaparketin rakenne. Pergo. 2022. Saatavissa: <https://www.pergo.fi/fi-fi/puu/tuotteen%20rakenne> [viitattu 10.3.2022].

Kuva 16. Erilaisia lautaparketteja. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 17. Sävytyslisät. Maalarimestarien Oy. s.a. Saatavissa: <http://www.maalarimestarien.fi/tuotteet/savytyslisat> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 18. Havainnekuva keittiösuunnitelmasta. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 19. Kivitasen plussat ja miinukset. Keittiömaailma. 2022. Saatavissa: <https://www.keittiomaailma.fi/tuotteet/tyotasot-kaapit-ja-valitilat/tyotasot/> [viitattu 28.3.2022].

Kuva 20. Laminaattitason plussat ja miinukset. Keittiömaailma. 2022. Saatavissa: <https://www.keittiomaailma.fi/tuotteet/tyotasot-kaapit-ja-valitilat/tyotasot/> [viitattu 28.3.2022].

Kuva 21. Ruostumattoman teräksen plussat ja miinukset. Keittiömaailma. 2022. Saatavissa: <https://www.keittiomaailma.fi/tuotteet/tyotasot-kaapit-ja-valitilat/tyotasot/> [viitattu 28.3.2022].

Kuva 22. Vertailtavien seinälaattojen koot. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 23. Mallikohteen kylpyhuoneen materiaalit. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 24. Laattojen kulutuksenkestävyys arvot. SIT 41-610079. 2011. [viitattu 17.3.2022].

Kuva 25. Laatan liukkaus luokitukset. SIT 41-610079. 2011. [viitattu 17.3.2022].

Kuva 26. Vertailtavien lattialaattojen koot. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 27. Valaisimien IP-luokitukset. Airam. 2022. Saatavissa: <https://www.airam.fi/ideat-ja-vinkit/saunan-ja-kylpyhuoneen-valaistus/kotelointiluokitus-kosteissa-tiloissa-ip> [viitattu 29.3.2022].

Kuva 28. Upotettava valaisin. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 29. Havainnekuva kylpyhuoneesta. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 30. Moodboard. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 31. Suunnitelman sävy maailma. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 32. Mallikohteen pohjapiirustus. Uusitupa, T. 2022.

TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Uudenkaupungin vertailukohteiden koonti. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 2. Loimaan vertailukohteiden koonti. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 3. Lattiamateriaalien neliöhintoja. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 4. Kelvin-arvot. Lampputieto.fi. s.a. Saatavissa: <https://lampputieto.fi/lampun-valinta/lamppujen-ominaisuuksia/kelvin-varilampotila/> [viitattu 29.3.2022].

Taulukko 5. Lattiamateriaalien hintavertailu. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 6. Seinälaattojen hintavertailu. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 7. Lattialaattojen hintavertailu. Uusitupa, T. 2022.

LIITTEEN 1 LÄHTEET

Hänninen H. 2018. Sijoitusovi. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/yhtiovastike-hoitovastike-paaomavastike/> [viitattu 12.1.2022].

Loimaa.fi. 2022. Talousarvio 2022. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2021/11/Talousarvio-2022-ja-suunnitelma-2022-2024.pdf> [viitattu 11.3.2022].

Oikotie. 2022a. Alinenkatu 10 A. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104143859/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 5.1.2022].

Oikotie. 2022b. Kalevalankatu 11 A. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184444/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16150644> [viitattu 15.1.2022].

Oikotie. 2022c. Kullervontie 9 C. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 5.1.2022].

Oikotie. 2022d. Männäistentie 9. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104145437/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16394037> [viitattu 5.1.2022].

Oikotie. 2022e. Pekankuja 7 B. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184008/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16353275> [viitattu 15.1.2022].

Oikotie. 2022f. Pekankuja 11. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184301/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/15822346> [viitattu 15.1.2022].

Oikotie. 2022g. Rauhankatu 6. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104145139/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/15052935> [viitattu 5.1.2022].

Oikotie. 2022h. Väinämöisenkatu 8 C. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Remax. s.a. Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://remax.fi/fi/ideat-ja-vinkit/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/> [viitattu 15.1.2022].

Tilastokeskus. 2022. Väkiluku Loimaa. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vamu/statfin_vamu_pxt_11lj.px/table/tableViewLayout1/ [viitattu 14.1.2022].

Työllisyyskatsaus. 2021. Varsinais-Suomi. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.temtyollisyyskatsaus.fi/graph/tkat/tkat.aspx?ely=03#MainContainer_img1-image [viitattu 1.2.2022].

Uusikaupunki.fi. 2021b. Talousarvio 2021. PDF-dokumentti. Saatavissa: https://uusikaupunki.fi/sites/default/files/kaupunki_ja_hallinto/talous/vuoden_2021_talousarvio_ja_taloussuunnitelma_2021-2023.pdf [viitattu 11.3.2022].

Uusikaupunki.fi. 2022c. Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/uudenkaupungin-sivistys-ja-hyvinvointikeskus> [viitattu 11.3.2022].

Varsinais-Suomen liitto. 2022. Alueen kunnat. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://varsinais-suomi.fi/liitto/maakunta/alueen-kunnat/> [viitattu 14.1.2022].

Ymparisto.fi. 2019. Jättemaksut ja -verot. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.ymparisto.fi/fi-fi/kulutus_ja_tuotanto/jatteet_ja_jatehuolto/Jatemaksu_ja_verot [viitattu 14.1.2022].

LIITTEEN 1 KUVALUETTELO

Kuva 1. Kohdemerkinnät Uudenkaupungin kartalla. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 2. Rakennuksen julkisivu Alinenkatu. Remax, Oikotie. 2022a. Saatavissa: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 3. Pohjapiirustus Alinenkatu. Remax, Oikotie. 2022a. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104143859/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 4. Asunnon olohuone Alinenkatu. Remax, Oikotie. 2022a. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104143859/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 5. Asunnon keittiö Alinenkatu. Remax, Oikotie. 2022a. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104143859/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16361465> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 6. Rakennuksen julkisivu Kullervontie. Solid House, Oikotie. 2022c. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 7. Pohjapiirustus Kullervontie. Solid House, Oikotie. 2022c. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 8. Asunnon olohuone Kullervontie. Solid House, Oikotie. 2022c. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 9. Asunnon keittiö Kullervontie. Solid House, Oikotie. 2022c. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104144931/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16349697> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 10. Rakennuksen julkisivu Rauhankatu. Oikotie. 2022g. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104145139/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/15052935> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 11. Pohjapiirustus Rauhankatu. Op Koti, Pohjakuvat.com, Oikotie. 2022g. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104145139/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/15052935> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 12. Asunnon olohuone Rauhankatu. Oikotie. 2022g. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220104145139/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/15052935> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 13. Asunnon keittiö Rauhankatu. Oikotie. 2022g. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220104145139/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/15052935> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 14. Rakennuksen julkisivu Männäistentie. Sp-Koti, Oikotie. 2022d. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220104145437/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/163940377> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 15. Pohjapiirustus Männäistentie. Sp-Koti, Oikotie. 2022d. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220104145437/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16394037> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 16. Asunnon olohuone Männäistentie. Sp-Koti, Oikotie. 2022d. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220104145437/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16394037> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 17. Asunnon keittiö Männäistentie. Sp-koti, Oikotie. 2022d. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220104145437/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/16394037> [viitattu 6.1.2022].

Kuva 18. Kohdemerkinnät Loimaan kartalla. Uusitupa, T. 2022.

Kuva 19. Rakennuksen julkisivu Pekankuja 7. Oikotie. 2022e. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184008/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16353275> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 20. Pohjapiirustus Pekankuja 7. Oikotie. 2022e. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184008/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16353275> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 21. Asunnon olohuone ja keittiö Pekankuja 7. Oikotie. 2022e. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184008/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16353275> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 22. Rakennuksen julkisivu Väinämöisenkatu. Oikotie. 2022h. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 23. Pohjapiirustus Väinämöisenkatu. Oikotie. 2022h. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 24. Asunnon olohuone Väinämöisenkatu. Oikotie. 2022h. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 25. Asunnon keittiö Väinämöisenkatu. Oikotie. 2022h. Saatavissa:
<https://web.archive.org/web/20220113184206/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16062034> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 26. Rakennuksen julkisivu Pekankuja 11. Oikotie. 2022f. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184301/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/15822346> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 27. Asunnon olohuone Pekankuja 11. Oikotie. 2022f. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184301/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/15822346> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 28. Asunnon keittiö Pekankuja 11. Oikotie. 2022f. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184301/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/15822346> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 29. Rakennuksen julkisivu Kalevalankatu. Oikotie. 2022b. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184444/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16150644> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 30. Asunnon olohuone Kalevalankatu. Oikotie. 2022b. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184444/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16150644> [viitattu 15.1.2022].

Kuva 31. Asunnon keittiö Kalevalankatu. Oikotie. 2022b. Saatavissa: <https://web.archive.org/web/20220113184444/https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/loimaa/16150644> [viitattu 15.1.2022].

LIITTEEN 1 TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Uudenkaupungin vertailukohteiden koonti. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 2. Uudenkaupungin asuntojen neliöhintavertailu. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 3. Uudenkaupungin asuntojen vastikevertailu. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 4. Loimaan vertailukohteiden koonti Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 5. Loimaan asuntojen neliöhintavertailu. Uusitupa, T. 2022.

Taulukko 6. Loimaan asuntojen vastikevertailu Uusitupa, T. 2022.

ASUNTOVERTAILU

Tämä asuntovertailu on toteutettu opinnäytetyön ”*Asunnon arvon nostaminen remontilla*” liitteeksi. Vertailun avulla tutkitaan asuntojen hintoja ja mistä ne muodostuvat. Asunnot on otettu vertailuun Uudestakaupungista ja Loimaalta samansuuruisen väkiluvun vuoksi.

Uusikaupunki

Uudenkaupungin keskusta koostuu puutaloista, pienistä putiikeista, ruokapaikoista, puistoista, ruokakaupoista ja leikkipuistoista. Keskustan ulkopuolella on kouluja, jäähalli, pururatoja, keilahalli ja squash- kenttä, joka on hiljattain valmistunut. Kaiken kaikkiaan palvelut ja liikuntamahdollisuudet ovat hyvät koko keskustan alueella ja sen läheisyydessä. Karttaan on merkitty neljä vertailukohtetta ja niiden etäisyydet kaupungin keskellä sijaitsevaan toriin (kuva 1).



Kuva 1. Kohdemerkinnät Uudenkaupungin kartalla. (Uusitupa 2022)

Karttaan (kuva 1) on merkitty numeroiduilla ympyröillä jokaisen kohteen sijainti. Kohteiden etäisyyksiä on verrattu keskustassa sijaitsevaan toriin. Kohteen 1 kävelyetäisyys torille on 600 metriä ja kohteen 2 etäisyys on 950 metriä. Kohteen kolme kävelyetäisyys torille on vain 250 metriä ja kohteen

neljä etäisyys sinne on 1,6 kilometriä. Näistä voidaan huomata, että etäisyyksissä ei ole kovinkaan suuria eroja, lukuun ottamatta kohdetta neljä, joka on kauempana keskustan palveluista.

Asuntojen hintoihin vaikuttaa alueen arvostus. Esimerkiksi Uudessakaupungissa keskustan alueella hyväkuntoinen 54 neliöinen kaksio kerrostalon ylimmässä kerroksessa maksaa 89 000 euroa, kun taas keskustan ulkopuolella arvostetulla Sorvakon alueella 53,5 neliöinen neljännen kerroksen asunto maksaa 197 000 euroa. Hintoihin vaikuttaa rakennuksen rakennusvuoden lisäksi asunnon kunto, alueen arvostus ja merinäköala.

Alinenkatu 10 A

Ensimmäinen vertailukohde on 54 neliöinen kaksio, joka sijaitsee Uudenkaupungin keskustassa. Asunto on vuonna 1963 rakennetun kolmikerroksisen kerrostalon ylimmässä kerroksessa. Velaton hinta asunnolle on 89 000 euroa. Asunnon yhtiövästike on 189 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 15 euron vesimaksu henkilöä kohden. (Oikotie 2022a.)

Velaton hinta 89 000 €

Neliöhinta 1 648,15 € / m²

Yhtiövästike 189 € / kk

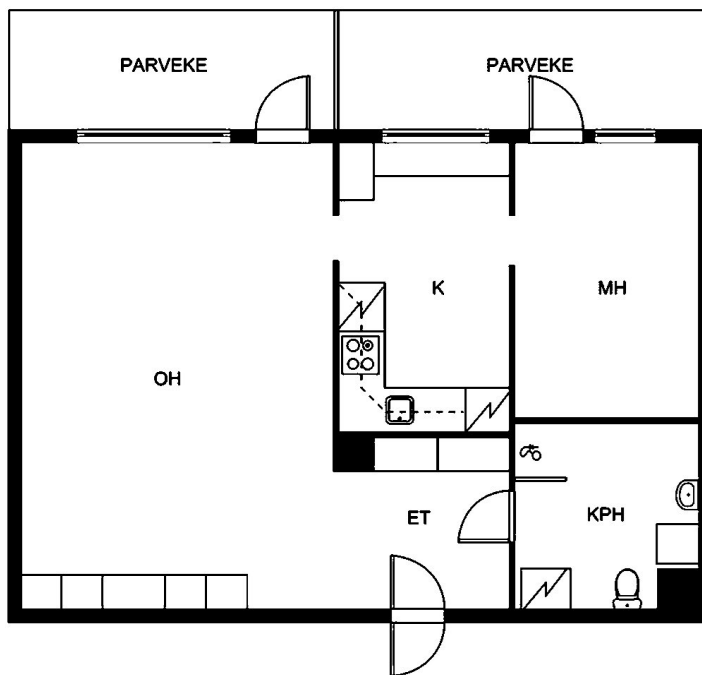
Vesimaksu 15 € / hlö / kk

Kolmikerroksinen kerrostalo on rakennettu 60-luvulla ja se näkyy rakennuksen arkkitehtuurissa. Rakennus on ulkonäöltään yksinkertainen ja siinä on korkea kivijalkamainen pohjakerros, jossa on autotallit. (Kuva 2.) Vuosina 2008–2009 rakennuksen julkisivu lisäeristettiin ja pinnoite uusittiin, lisäksi vesikatto korjattiin ja ovet ja ikkunat vaihdettiin. Tästä syystä rakennus on kohtalaisen hyvässä kunnossa, eikä suuria remontteja ole tiedossa. (Oikotie 2022a.)



Kuva 2. Rakennuksen julkisivu Alinenkatu (Remax, Oikotie 2022a)

Rakennuksen (kuva 2, sivu 3) pihassa on autopaikkoja katoksessa sekä autotalleja. Katospaikka maksaa 15 euroa kuukaudessa ja autotalli maksaa 34 euroa kuukaudessa. Keskeisen sijainnin johdosta kulkeminen ei välttämättä vaadi autoa, koska palvelut ovat lähellä. Asunnon kahdelta parvekkeelta on näkymä pihaan. (Oikotie 2022a.) Pohjapiirustuksesta voidaan nähdä, miten eri tilat on jaettu asunnossa (kuva 3).



Kuva 3. Pohjapiirustus Alinenkatu (Remax, Oikotie 2022a)

Asunnon pohjapiirustuksesta (kuva 3) näkee, että suurin tila on olohuone ja muut tilat on jaettu pienempiin huoneisiin. Eteisestä on suora käynti olohuoneeseen, jossa on paljon säilytystilaa. Kylpyhuoneen tilaratkaisu näyttää toimivalta ja jokaiselle toiminnolle on varattu riittävästi tilaa. Kylpyhuoneessa on myös mahdollisuus pyykinpesukoneelle. Olohuoneesta on käynti keittiöön ja keittiöstä makuuhuoneeseen. Asunnon yleisilme ja kunto on esitetty kuvassa 4 sivulla 5.



Kuva 4. Asunnon olohuone Alinenkatu (Remax, Oikotie 2022a)

Olohuoneesta pääsee asunnon toiselle parvekkeelle ja makuuhuoneesta on käynti toiselle. Asunto ei ole alkuperäiskunnossaan, vaan sitä on remontoitu noin kymmenen vuotta sitten ja on kunnoltaan tyydyttävä. Lattiat ovat laminaattia ja seinät on maalattu vaaleiksi. Kuvien perusteella asunto vaikuttaa hyvä kuntoiselta, mutta koska välittäjä on arvioinut sen olevan kunnoltaan tyydyttävä, täytyy siellä luultavasti kunnostaa pintoja. (Oikotie 2022a.) Keittiön ilme on jo hieman vanhanaikainen ja se tulisi kunnostaa. (kuva 5).



Kuva 5. Asunnon keittiö Alinenkatu (Remax, Oikotie 2022a)

Asunnon keittiö (kuva 5, sivu 5) on hyväkuntoinen kuvien perusteella, mutta ilmeeltään vanhentunut. Asunnon arvoa ajatellen keittiö kannattaisi remontoida modernimmaksi. Toimivuutta keittiössä voisi myös kehittää esimerkiksi altaan sijainti on hankala nykyisessä paikassa sekä mikroaaltouunin käyttömukavuutta voisi parantaa.

Kullervontie 9 C

Toinen vertailukohde on 53,5 neliöinen kaksio, joka sijaitsee Uudenkaupungin arvostelulla Sorvakon alueella. Asunto on vuonna 2019 rakennetun kuusikerroksisen kerrostalon neljännessä kerroksessa (kuva 6). Velaton hinta asunnolle on 197 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 197,95 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastike on 707,65 euroa kuukaudessa. Yhdessä nämä maksut muodostavat yhtiövästikkeen 905,60 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 20 euron vesiennakkomaksu henkilöä kohden. (Oikotie 2022c.) Hintoihin vaikuttaa rakennuksen ikä ja kaikki siihen kuuluvat mukavuudet. Kuvasta 5 näkee rakennuksen sijoittuvan meren rannalle, joka osallaan lisää hintaa asunnolle.

Velaton hinta 197 000 €

Neliöhinta 3 682,24 € / m²

Rahoitusvastike 707,65 € / kk

Hoitovastike 197,95 € / kk

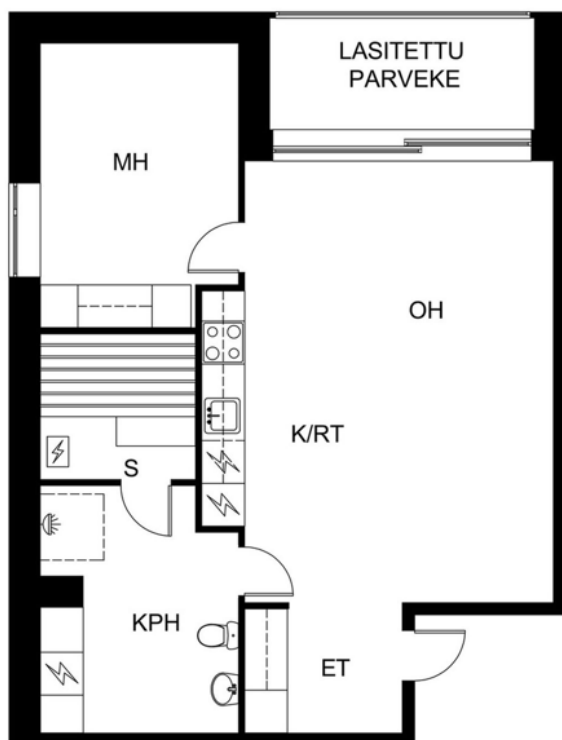
Yhtiövästike 905,60 € / kk

Vesiennakko 20 € / hlö / kk



Kuva 6. Rakennuksen julkisivu Kullervontie (Solid House, Oikotie 2022c)

Rakennus (kuva 6, sivu 7) on vuonna 2019 rakennettu, mikä näkyy sen arkkitehtuurissa ja pelkistetyssä muodossa. Pihapiiri on selkeä ja helppokulkuinen, viihtyvyyden lisäämiseksi taloyhtiö istuttaa puita ja pensaita lähivuosina. Rakennuksen pihalla on autopaikkoja, mutta tästä kohteesta ei ole pitkä matka kävellä palveluiden luokse. (Oikotie 2022c.)
Pohjapiirustuksessa (kuva 7) on esitetty asunnon tilanjako.



Kuva 7. Pohjapiirustus Kullervontie (Solid House, Oikotie 2022c)

Asuntoon saavutaan eteisen kautta, josta on suora yhteys olohuoneeseen ja keittiöön. Keittiö ja olohuone muodostavat yhtenäisen avaran tilan. Kylpyhuone on tilava ja toiminnot on sijoitettu väljästi. Asunnon yleisilme on hyvin vaalea ja hallitsevana tekijänä ovat isot ikkunat merelle päin (kuva 8, sivu 9).



Kuva 8. Asunnon olohuone Kullervontie (Solid House, Oikotie 2022c)

Lattiat (kuva 8) ovat tammilankkuparkettia ja seinät maalattu valkoiseksi. Asunnossa on leveä sisäänvedetty parveke, josta on näkymä merelle. (Oikotie 2022c). Laadukas lattiamateriaali lisää asunnon arvoa ja näyttää hyvältä pitkään. Asunnossa on hyvä tila ruokailulle sekä oleskeluun ja makuuhuoneessa sekä eteisessä on kaappitilaa. Asunnon keittiö on esitetty alla olevassa kuvassa 9.



Kuva 9. Asunnon keittiö Kullervontie (Solid House, Oikotie 2022c)

Keittiössä (kuva 9, sivu 9) voisi olla enemmän laskutilaa, jos laittaa paljon ruokaa. Materiaalit on valittu asuntoon sopiviksi ja neutraaleiksi. Kaikki kodinkoneet ovat teräspintaisia ja laadukkaita. (Oikotie 2022c). Tämän asunnon kunto on luokiteltu hyväksi, eikä minkäänlaista remonttia välttämättä tarvitsisi tehdä.

Rauhankatu 6

Kolmas vertailukohde on 54 neliöinen kaksio, joka sijaitsee aivan Uudenkaupungin keskustassa. Asunto on otettu käyttöön vuonna 2019, mutta itse rakennus on vanhempi (kuva 10). Asunto sijaitsee rakennuksen toisessa eli ylimmässä kerroksessa. Velaton hinta asunnolle on 153 900 euroa. Asunnon hoitovastike on 167,40 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastike on 49,88 euroa kuukaudessa. Yhdessä nämä maksut muodostavat yhtiövästikkeen 221,88 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 20 euron vesimaksu henkilöä kohden sekä jätemaksu 20 euroa kuukaudessa. (Oikotie 2022g.)

Velaton hinta 153 900 €

Neliöhinta 2850 € / m²

Rahoitusvastike 49,88 € / kk

Hoitovastike 167,40 € / kk

Yhtiövästike 221,88 € / kk

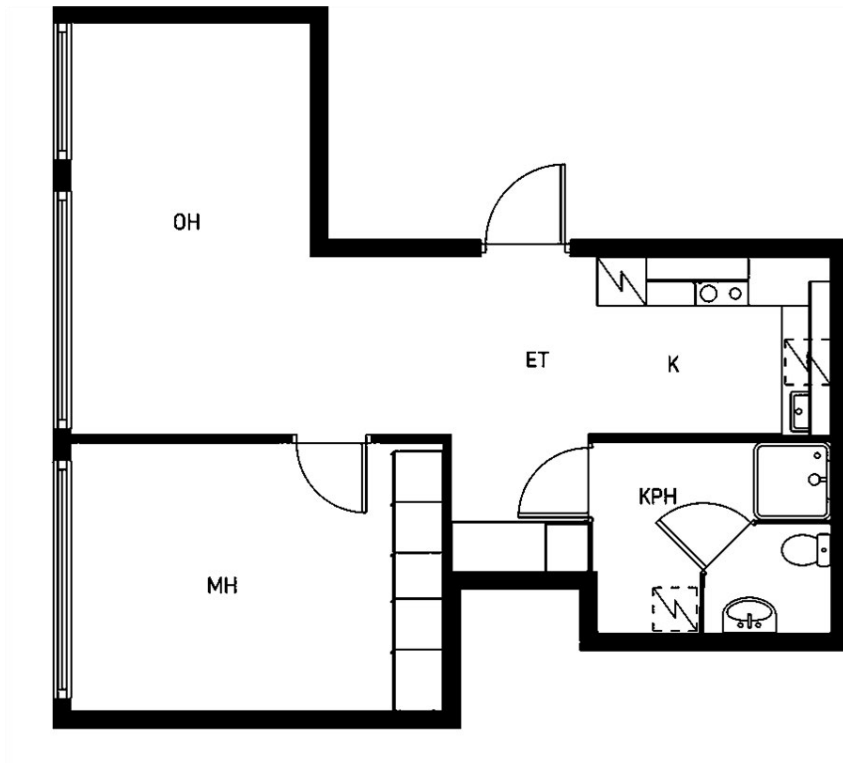
Vesimaksu 20 € / hlö / kk

Jätemaksu 20 € / kk



Kuva 10. Rakennuksen julkisivu Rauhankatu (Oikotie 2022g)

Rakennuksen (kuva 10, sivu 11) tarkkaa valmistumisvuotta ei ilmoitettu, mutta sinne tehty asunto on remontoitu ja otettu käyttöön vuonna 2019. Kiinteistöllä ei ole yksityisiä autopaikkoja, mutta rakennuksen edessä on yleistä parkkitilaa. Asunnosta on noin 250 metriä matkaa torille, joten autolle ei välttämättä ole tarvetta. Asunto sijaitsee kaikkien palvelujen läheisyydessä. Kuvan 11 pohjapiirustuksessa on esitetty asunnon tilanjako.



Kuva 11. Pohjapiirustus Rauhankatu (Op Koti, Pohjakuvat.com, Oikotie 2022g)

Asuntoon käydään sisään eteisen kautta, joka aukeaa samalla keittiöön ja olohuoneeseen. Eteisessä ja makuuhuoneessa on paljon säilytystilaa. Kylpyhuoneen sisällä on erillinen wc-tila ja molemmat tilat ovat kokonaan laatoitettuja. Olohuone on suorakaiteen muotoinen ja siellä on isot ikkunat. Alla olevassa kuvassa on esitetty asunnon yleisilme. (Kuva 12, sivu 13.)



Kuva 12. Asunnon olohuone Rauhankatu (Oikotie 2022g)

Koko asunto on avara ja juuri remontoitu. Värimaailma on vaalea, mutta ei täysin valkoinen, mikä tekee tilasta kodikkaamman. Kuvien perusteella asunto on erinomaisessa kunnossa, eikä tarvitse minkäänlaista remontointia. Asunnon keittiö on esitetty kuvassa 13.



Kuva 13. Asunnon keittiö Rauhankatu (Oikotie 2022g)

Keittiöön (kuva 13, sivu 13) on valittu sileät valkoiset ovet sekä vähemmän korkeat yläkaapit ja niillä on saatu aikaan moderni ja ilmava ilme. Työtasoa on riittävästi näin pieneen asuntoon ja kaikki toiminnot, kuten jääkaappi, liesi ja vesipiste on sijoitettu toimivasti.

Männäistentie 9

Uudenkaupungin viimeinen eli neljäs vertailukohde on 59 neliöinen kaksio, joka sijaitsee Pietolan alueella keskustan ulkopuolella. Asunto on vuonna 1970 rakennetun neljäkerroksisen kerrostalon kolmannessa kerroksessa (kuva 14.) Velaton hinta asunnolle on 64 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 307,38 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastike on 80,23 euroa kuukaudessa. Yhdessä nämä maksut muodostavat yhtiövästikkeen 387,61 euroa kuukaudessa. (Oikotie 2022d.)

Velaton hinta 64 000 €

Neliöhinta 1 084,75 € / m²

Rahoitusvastike 80,23 € / kk

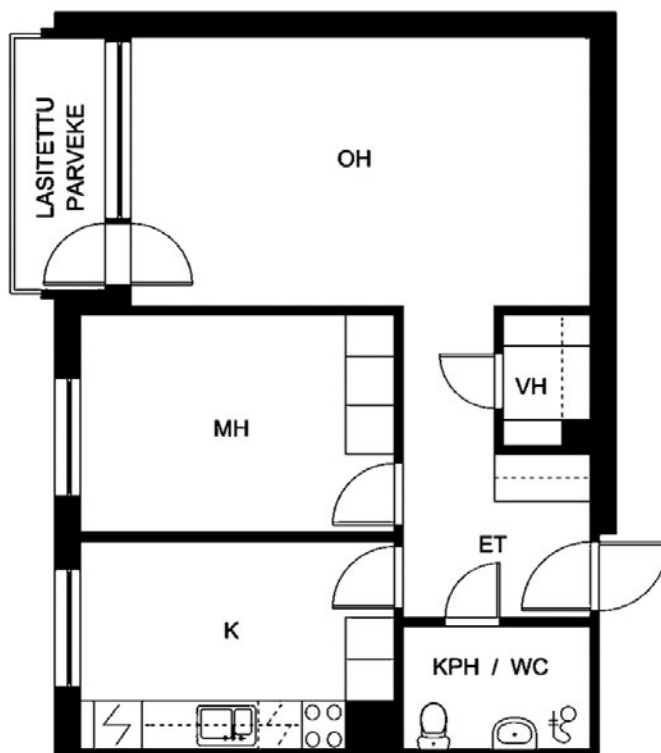
Hoitovastike 307,38 € / kk

Yhtiövästike 387,61 € / kk



Kuva 14. Rakennuksen julkisivu Männäistentie (Sp-Koti, Oikotie 2022d)

Rakennuksen julkisivuun on tehty huoltomaalauksia vuonna 2017. Muuten rakennuksessa on tehty remontteja suurimmaksi osaksi yhteisiin tiloihin, kuten saunaan ja pesutiloihin. Pihassa on autokatos ja parkkipaikkoja. (Oikotie 2022d.) Pohjapiirustuksesta nähdään tilanjako asunnossa (kuva 15 sivu 16).



Kuva 15. Pohjapiirustus Männäistentie (Sp-Koti, Oikotie 2022d)

Pohjapiirustuksesta (kuva 15) nähdään, että asunnossa on paljon ovia ja käytävä, jonka varrella nämä ovet ovat. Eteisestä on heti käynti kylpyhuoneeseen, joka on hyvin kompakti, eikä siellä ole pesukoneliitäntää. Keittiö sekä makuuhuone ovat saman mallisia tiloja, ja seinien vuoksi asunto tuntuu kovin suljetulta. Tilavampi olohuone on käytävän päässä, josta on käynti lasitetulle parvekkeelle. Asunnossa on myös vaatehuone ja lisää säilytystilaa eteisestä sekä makuuhuoneesta. Asunnon yleisilme on esitetty kuvassa 16 sivulla 17.



Kuva 16. Asunnon olohuone Männäistentie (Sp-Koti, Oikotie 2022d)

Asunnossa on muovimatto ja seinissä on tapettia tai maalia. (Oikotie 2022d). Olohuoneessa on iso ikkuna ja ovi parvekkeelle, joten luonnonvaloa tulee paljon. Koko asunto on ilmeeltään vanhanaikainen ja vaatisi kokonaisuudessaan remontointia. Asunnon keittiö on esitetty alla olevassa kuvassa (kuva 17).



Kuva 17. Asunnon keittiö Männäistentie (Sp-koti, Oikotie 2022d)

Keittiössä (kuva 17, sivu 17) on siniset kaapinovet, laminaattitaso ja päivitystä vaativat kodinkoneet. Toiminnoiltaan keittiötä voisi parantaa, sillä liesi ja vesipiste ovat turhan lähellä toisiaan, eikä niiden välille jää tarpeeksi laskutilaa. Asunnon kunto on arvioitu tyydyttäväksi ja asunto tulisi remontoida, jos sen arvoa haluaa nostaa.

Koontitaulukko yhteenvetona Uudenkaupungin vertailukohteista (taulukko 1).

Kaupunginosa	m ²	Hinta	Rakennusvuosi	Kunto
Keskusta, kohde 1	54	89 000	1963	Tyydyttävä
Sorvakko, kohde 2	53,5	197 000	2019	Hyvä
Keskusta, kohde 3	54	153 900	2019	Erinomainen
Pietola, kohde 4	59	64 000	1970	Tyydyttävä

Taulukko 1. Uudenkaupungin vertailukohteiden koonti. (Uusitupa 2022)

Vertailussa huomattiin asunnon sijainnin vaikuttavan hintaan, mutta myös muut tekijät, kuten kunto, rakennuksen ulkonäkö ja pihapiiri vaikuttavat hintaan. Keskustan alueella asuntojen hinnat vaihtelevat paljon, vaikka esimerkiksi kohteiden yksi ja kolme lähellä on kaikki samat palvelut. Jokaisella kaupungilla on arvostetumpia alueita ja Uudessakaupungissa yksi niistä on Sorvakko. Arvostus johtuu yleensä rakennusvuosista, alueen historiallisesta perimästä, kulkuyhteyksistä ja vesistöistä. Näistä syistä kohteesta kaksi on voitu pyytää paljon korkeampaa hintaa, kuin muista kohteista. Alla koonti Uudenkaupungin vertailukohteiden neliöhinnosta (taulukko 2).

Asunto	m ²	Neliöhinta € / m ²
Alinenkatu, kohde 1	54	1 648,15
Kullervontie, kohde 2	53,5	3 682,24
Rauhankatu, kohde 3	54	2850,00
Männäistentie, kohde 4	59	1 084,75

Taulukko 2. Uudenkaupungin asuntojen neliöhintavertailu. (Uusitupa 2022)

Asuntojen koot pyrittiin pitämään lähellä toisiaan, jotta neliöhintoja pystytään vertailemaan. Korkein neliöhinta on kohteella kaksi, joka sijaitsee Sorvakon alueella. Asunnon kunto oli luokiteltu hyväksi ja pintamateriaalit olivat laadukkaat, eikä rakennus ole kovin vanha. Nämä ovat asioita, jotka

vaikuttavat asunnon arvoon ja siihen, kuinka nopeasti asunto saadaan kaupaksi.

Kohteen kolme neliöhinta on seuraavaksi korkein 2850 euroa / m². Vaikka asunto sijaitsee aivan torin vieressä vaikuttaa sen hintaan huomattavasti rakennuksen ulkonäkö. Rakennuksen alakerrassa on myös liiketoimintaa, joka omalta osaltaan laskee asunnon pyyntihintaa. Liiketoiminnasta syntyy rauhattomuutta sekä melua, joka täytyy huomioida hinnassa. Kunnoltaan asunto on erinomainen, lisäksi asunnon tasoa nostavat toimiva ja laadukas sisustus.

Kohteissa yksi ja neljä neliöhinnat pysyvät matalampina, johtuen asuntojen kunnosta. Kummankaan asunnon sijainti ei ole huono suhteessa kohteisiin kaksi ja kolme. Asuntojen arvoa saataisiin nostettua toimivammilla ratkaisuilla esimerkiksi keittiöissä ja kylpyhuoneissa, jotta arki sujuisi mahdollisimman mukavasti. Pintamateriaalien uusiminen laadukkailla materiaaleilla ja oikein valituilla sävyillä lisäävät viihtyvyyttä. Asuntojen pyyntihintoihin vaikuttavat myös maksut, joita asunnon ylläpitämisestä kuuluu. Vertailukohteiden vastikehinnat on määritetty alla olevaan taulukkoon (taulukko 3).

Asunto	Rahoitusvastike	Hoitovastike	Yhtiövastike	Muut
Kohde 1			189 € / kk	15 € / kk vesi
Kohde 2	707,65 € / kk	197,95 € / kk	905,60 € / kk	20 € / kk vesi
Kohde 3	49,88 € / kk	167,40 € / kk	221,88 € / kk	20 € / kk vesi 20 € / kk jäte
Kohde 4	80,23 € / kk	307,38 € / kk	387,61 € / kk	

Taulukko 3. Uudenkaupungin asuntojen vastikevertailu. (Uusitupa 2022)

Vastikkeen suuruuteen vaikuttaa esimerkiksi asunnon pinta-ala, suuremmissa asunnoissa on korkeampi vastike. Vastike kertoo myös taloyhtiön kunnosta sekä minkälaista toimintaa siellä on. Yhtiövastike on kaikkien vastikkeiden yhteenlaskettu summa, joka maksetaan taloyhtiölle kulujen kattamiseksi. (Hänninen 2018). Taloyhtiön kuluja ovat esimerkiksi suuret remontit eli putkiremontti, julkisivuremontti, ikkunaremontti, hissiremontti, kattoremontti ja parvekeremontti. (Remax s.a.) Näiden lisäksi pihanhoito, hiekoitus, siivous ja yleisten tilojen kunnossapito.

Kohteen yksi rahoitusvastiketta ja hoitovastiketta ei esitetty erikseen vaan kerrottiin ainoastaan yhtiövastike kokonaisuudessaan, joka on 189 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi taloyhtiölle maksetaan 15 euron kuukausittainen vesimaksu. Yhtiövastikkeen suuruudesta voidaan päätellä, että taloyhtiö ei tarjoa mitään ylimääräisiä palveluja tai hienoja puitteita yleisissä tiloissa.

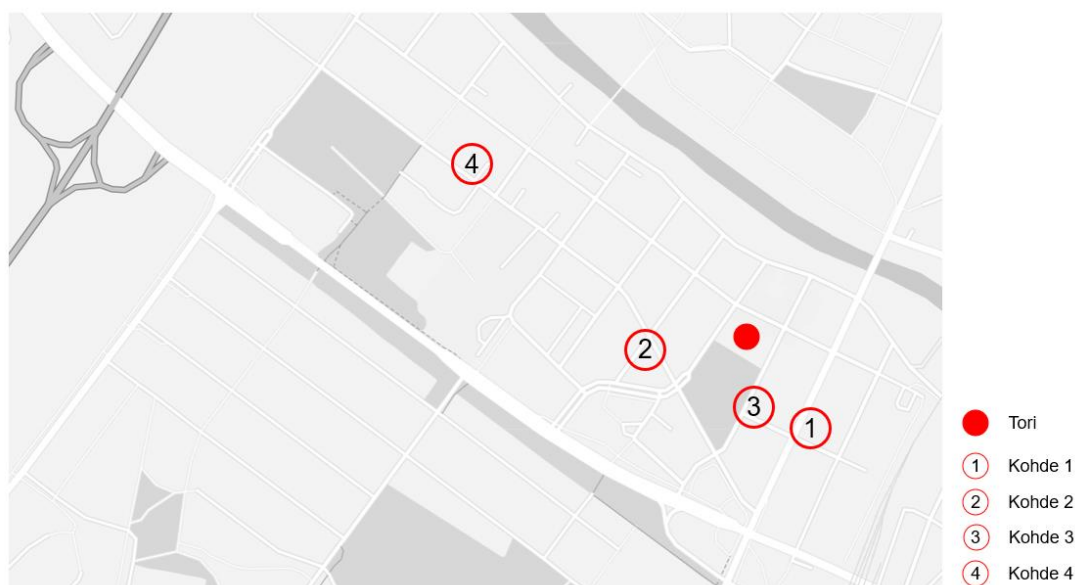
Kohteen kaksi yhtiövastike on huomattavasti korkeampi verrattuna muihin kohteisiin. Tämä saattaa johtua asuinalueen arvostuksesta, uudehkosta rakennuksesta ja monipuolisista mukavuuksista. Mukavuuksiin kuuluvat esimerkiksi esteettömyys, asuntokohtainen viilennys ja lattialämmitys. Vastikkeen suuruuteen voi vaikuttaa myös, jos taloyhtiöllä on velkaa rakennuskustannuksista. Lisämaksuna yhtiövastikkeelle on myös 20 euron vesimaksu henkilöä kohden.

Kolmannessa kohteessa yhtiövastike on 221,88 euroa kuukaudessa, mutta tämän lisäksi tulee maksaa 20 euron vesimaksu ja 20 euron jätemaksu kuukausittain. Jättemaksulla katetaan kunnan tai kaupungin jätehuollon kustannuksia, joihin kuuluu esimerkiksi jätteiden kuljetus. Jättemaksulla voidaan kannustaa jätteiden määrän vähentämistä. (Ymparisto.fi 2019.)

Kohteessa neljä hoitovastike on paljon suurempi kuin muissa kohteissa. Tämä saattaa johtua juuri tehdyistä tai tulevista remonteista tai muista kuluista. Taloyhtiössä on asennettu valokuituliittymä, tehty kattoremonttia, automatisoitu ulko-ovi ja korjattu palovahinkoja viime vuosina. Palovahingot syntyivät eräästä toisesta asuinhuoneistosta ja vahingot ulottuivat käytävään asti, mutta ne on korjattu vakuutusyhtiön toimesta. (Oikotie 2022d.)

Loimaa

Loimaa on kaupunki, joka kuuluu Varsinais-Suomeen. (Varsinais-Suomen liitto 2022). Se sijaitsee 60 kilometriä Turusta Tampereelle päin. Loimaa on väkiluvultaan noin 15 600 asukkaan kaupunki. (Tilastokeskus 2022). Loimaan keskustassa on pieniä putiikkeja, ravintoloita, elokuvateatteri ja koulu. Keskustan ulkopuolelta löytyy suurempia kauppoja sekä urheilumahdollisuuksia, kuten keilahalli, minigolfrata ja jäähalli. Loimaa on myös tunnettu Sarka-museosta ja Alpo Jaakolan patsaspuistosta. Karttaan on merkitty neljä vertailukohtaa ja niiden etäisyydet kaupungin keskustassa sijaitsevalle torille (kuva 18).



Kuva 18. Kohdemerkinnät Loimaan kartalla. (Uusitupa 2022)

Karttaan (kuva 18) on merkitty numeroiduilla ympyröillä jokaisen kohteen sijainti. Kohteiden etäisyyksiä on verrattu keskustassa sijaitsevalle torille. Kohteen yksi kävelyetäisyys torille on 400 metriä ja kohteen kaksi etäisyys on vain 160 metriä. Kohteen kolme kävelyetäisyys torille on 300 metriä ja kohteen neljä etäisyys on 550 metriä. Näistä voidaan huomata, että etäisyyksissä ei ole kovinkaan suuria eroja.

Pekankuja 7 B

Loimaan ensimmäinen vertailukohde on 54 neliöinen kaksio, joka sijaitsee keskustan alueella. Asunto on vuonna 1987 rakennetun kolmikerroksisen kerrostalon ylimmässä kerroksessa (kuva 19). Velaton hinta asunnolle on 58 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 144,60 euroa kuukaudessa eli yhtiövästike on 144,60 euroa kuukaudessa. (Oikotie 2022e.)

Velaton hinta 58 000 €

Neliöhinta 1074,07 € / m²

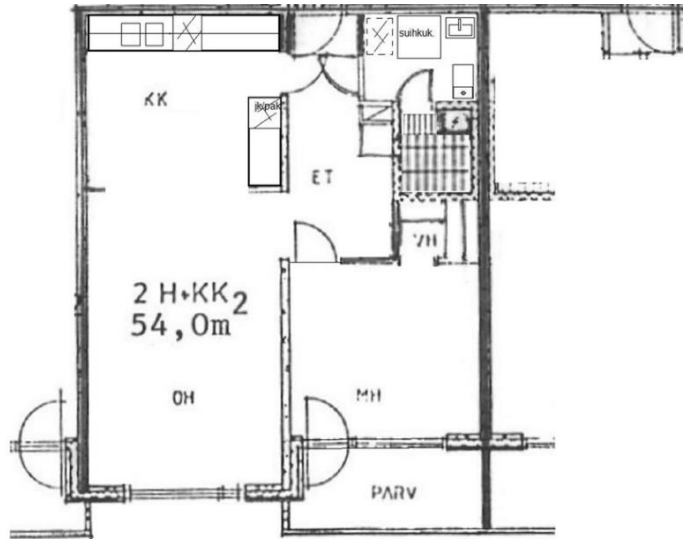
Hoitovastike 144,60 € / kk

Yhtiövästike 144,60 € / kk



Kuva 19. Rakennuksen julkisivu Pekankuja 7 (Oikotie 2022e)

Rakennus (kuva 19) sijaitsee vilkkaan kadun varrella, joten liikenteen äänet saattavat aiheuttaa häiriötä. Asunnon ikkunat ovat kadulle päin ja maisemana on muita rakennuksia. Autopaikkoja löytyy rakennuksen takaa, mutta myös edessä on paikkoja kadun varressa. Rakennuksessa on paljon liiketiloja, jotka saattavat aiheuttaa levottomuutta. Arkkitehtuuriltaan rakennus on mielenkiintoinen sekä hieman futuristinen. Kunnoltaan se voisi olla parempi ja kaupungin epäpuhtaudet näkyvät rakennuksen julkisivussa. Suunnitteilla kuitenkin on rakennuksen julkisivukorjaus sekä parvekeremontti. (Oikotie 2022e). Pohjapiirustuksesta voidaan tutkia asunnon tilajakoa ja toimivuutta. (kuva 20, sivu 23).



Kuva 20. Pohjapiirustus Pekankuja 7 (Oikotie 2022e)

Asunnon pohjaratkaisu (kuva 20) on hyvin avoin ja toimivan oloinen. Kylpyhuone on kompakti, mutta siellä on kaikki tarvittavat toiminnot. Keittiö ja olohuone ovat yhtä avointa tilaa, jonka saa jaettua esimerkiksi ruokapöydällä. Makuuhuone on kooltaan hyvä, siellä on vaatehuone ja käynti parvekkeelle. Asunto on luokiteltu kunnoltaan hyväksi ja on yleisilmeeltään siisti. (Oikotie 2022e) Asunnon olohuone ja keittiö on esitetty alla olevassa kuvassa (kuva 21).



Kuva 21. Asunnon olohuone ja keittiö Pekankuja 7 (Oikotie 2022e)

Keittiö ja olohuone (kuva 21, sivu 23) ovat yhtenäistä tilaa. Asunnon kuivien tilojen lattiat ovat parkettia ja seinät on tapetoitu ja maalattu. Keittiön kalusteissa on alkuperäiset tammiviiluovet sekä jo aikaa nähneet kodinkoneet. (Oikotie 2022e.) Asunto on yleisilmeeltään siisti, mutta kaipaisi päivitystä, jos arvoa halutaan nostaa.

Väinämöisenkatu 8 C

Toisena vertailukohteena on 69 neliöinen kaksio, joka sijaitsee keskustan alueella. Asunto on vuonna 2014 rakennetun kaksikerroksisen kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa (kuva 22). Velaton hinta asunnolle on 164 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 234,60 euroa kuukaudessa eli yhtiövästike on 234,60 euroa kuukaudessa. (Oikotie 2022h.)

Velaton hinta 164 000 €

Neliöhinta 2376,81 € / m²

Hoitovastike 234,60 € / kk

Yhtiövästike 234,60 € / kk



Kuva 22. Rakennuksen julkisivu Väinämöisenkatu (Oikotie 2022h)

Rakennus (kuva 22) on hyväkuntoinen, eikä siihen ole tarvinnut tehdä vielä suurempia remontteja. Taloyhtiö ei ole suuri, sillä asuntoja on vain 11 kappaletta. Pihalta löytyy parkkipaikkoja ja kaksi autotallia osakkeina. Kaikki keskustan palvelut ovat lähellä ja kulkuyhteydet ovat hyvät. Asunnon ikkunat ovat itä-länsi suuntaan ja terassi on idän suuntaan. (Oikotie 2022h.) Alla olevassa kuvassa on esitetty asunnon pohjapiirustus (kuva 23, sivu 26).



Kuva 23. Pohjapiirustus Väinämöisenkatu (Oikotie 2022h)

Pohjapiirustuksessa (kuva 23) eteisestä avautuu käytävä, jonka varrella ovat kylpyhuone, makuuhuone sekä vaatehuone. Kylpyhuoneessa on kaikki tarvittavat toiminnot sijoitettu kompaktisti. Eteisen lisäksi kaappitilaa on makuuhuoneessa ja makuuhuone on mitoitukseltaan riittävä. Käytävän päässä avautuu olohuone, joka on mukavan tilava. Olohuoneesta pääsee avoimesti ruokailutilaan ja keittiöön sekä takapihan terassille. Asunnon kuntoa voidaan tarkastella alla olevasta kuvasta (kuva 24).



Kuva 24. Asunnon olohuone Väinämöisenkatu (Oikotie 2022h)

Asunnon kunto (kuva 24, sivu 26) on arvioitu hyväksi ja kuvien perusteella tämä pitää paikkansa. Kaikissa kuivissa tiloissa on parkettilattiat ja maalattuja sekä tapetoituja seiniä. Kylpyhuoneen lattia ja seinät on laatoitettu. Lisäksi siellä on pesukoneliitäntä ja lattialämmitys. Materiaalit ovat laadukkaita ja asunnon yleisilme on vaalea ja valoisa. (Oikotie 2022h.) Asunnon keittiö on esitetty kuvassa 25.



Kuva 25. Asunnon keittiö Väinämöisenkatu (Oikotie 2022h)

Keittiössä (kuva 25) on valkoiset korkeakiiltoiset ovet ja pitkät vetimet. Kiiltävät mustat kivitasot ja rst-pintaiset kodinkoneet nostavat keittiön arvoa. Keittiössä on liesituuletin, integroitu astianpesukone ja mikroaaltouuni. Työtasoa on paljon ja ikkunan edessä on mahdollisuus istua. (Oikotie 2022h.)

Pekankuja 11

Kohde kolme on 59 neliöinen kaksio, joka sijaitsee keskustan alueella. Asunto on vuonna 1972 rakennetun neljäkerroksisen kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa katutasolla (kuva 26). Velaton hinta asunnolle on 36 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 218,30 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastike on 55,71 euroa kuukaudessa. Yhdessä nämä maksut muodostavat yhtiövästikkeen 274,01 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 25 euron vesimaksu henkilöä kohden sekä 15 euron saunamaksu ja 12 euron autohallipaikka. (Oikotie 2022f.)

Velaton hinta 36 000 €

Neliöhinta 610,17 € / m²

Rahoitusvastike 55,71 € / kk

Hoitovastike 218,30 € / kk

Yhtiövästike 274,01 € / kk

Vesimaksu 25 € / kk

Saunamaksu 15 € / kk

Autohallipaikka 12 € / kk



Kuva 26. Rakennuksen julkisivu Pekankuja 11 (Oikotie 2022f)

Rakennuksen (kuva 26) arkkitehtuuri on 70-luvulle tyypillinen: punatiiliset päätyseinät ja nauhamaiset ikkunat. Remontteja ei ole lähivuosina tehty, eikä tulevista ole mainintaa ilmoituksessa. (Oikotie 2022f). Asunto sijaitsee

katutasolla, joten rauhattomuutta saattaa esiintyä. Rakennuksessa on myös liiketiloja, jotka laskevat asunnon hintaa. Parkkipaikkoja löytyy autohallista.

Asunnon ilmoituksen yhteydessä ei ollut pohjapiirustusta. Kuvien perusteella asunnon eteisestä on kulku kylpyhuoneeseen, jossa on amme, allaskaappi, wc-istuin, pesukoneliitäntä ja korkea kaappi. Käynti keittiöön on eteisen käytävältä ja sinne mahtuu ruokapöytä. Makuuhuoneen ovi on yhteydessä olohuoneeseen. Alla olevassa kuvassa on esitetty asunnon kunto (kuva 27).



Kuva 27. Asunnon olohuone Pekankuja 11 (Oikotie 2022f)

Asunto on luokiteltu kunnoltaan tyydyttäväksi. Asunnon lattia on laminaattia ja seinät on tapetoitu. Kylpyhuoneen seinät on osittain laatoitettu ja lattiassa on muovimatto. (Oikotie 2022f.) Asunnossa tulisi tehdä pintaremonttia sekä kylpyhuoneremontti, jotta arvoa saataisiin nostettua. Asunnon sijainti on hyvä, mutta arvoa laskee katutaso maisemat. Alla olevassa kuvassa on esitetty asunnon keittiön kunto (kuva 28, sivu 30).



Kuva 28. Asunnon keittiö Pekankuja 11 (Oikotie 2022f)

Keittiö (kuva 28) on kunnoltaan hyvä verrattuna muuhun asuntoon. Keittiössä on vaaleat luonnonvalkoiset peiliovet, lankavetimet ja vaalea välitilalaatta. Tason materiaali on laminaattia ja sitä on riittävästi. Kokonaisuudessaan keittiö on siisti, mutta kaipaisi päivitystä yleisilmeen ja materiaalien suhteen.

Kalevalankatu 11 A

Loimaan neljäs vertailukohde on 54,5 neliöinen kaksio, joka sijaitsee keskustan alueella. Asunto on vuonna 1967 rakennetun viisikerroksisen kerrostalon kolmannessa kerroksessa (kuva 29). Velaton hinta asunnolle on 37 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 193,48 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastike on 11,45 euroa kuukaudessa. Yhdessä nämä maksut muodostavat yhtiövästikkeen 204,93 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi kuukausittaisiin kuluihin kuuluu 27 euron vesimaksu henkilöä kohden. (Oikotie 2022b.)

Velaton hinta 37 000 €

Neliöhinta 678,90 € / m²

Rahoitusvastike 11,45 € / kk

Hoitovastike 193,48 € / kk

Yhtiövästike 204,93 € / kk

Vesimaksu 27 € / kk



Kuva 29. Rakennuksen julkisivu Kalevalankatu (Oikotie 2022b)

Pihapiiri (kuva 29) on viihtyisä ja helppokulkuinen, mutta levottomuutta ja melua saattaa aiheuttaa viereisen tien liikenne. Rakennuksen pihalla on

autopaikkoja, mutta kohteesta ei ole pitkä matka kävellä palveluiden luokse. Rakennukseen ei ole tiedossa suuria remontteja lähivuosina. (Oikotie 2022b).

Asunnon ilmoituksen yhteydessä ei ollut pohjapiirustusta. Kuvien perusteella eteinen on tilava ja siitä lähtee pieni käytävä, jonka varrella on, kylpyhuone, makuuhuone ja olohuone. Käytävän päässä on keittiö, joka on kooltaan aika pieni, mutta sinne mahtuu kahden hengen ruokapöytä. Kylpyhuoneesta löytyy kaikki tarvittavat toiminnot hyvin kompaktisti aseteltuna. Makuuhuoneessa on kaappitilaa ja sinne mahtuu 160-senttinen parisänky. Käynti lännen suuntaan olevalle parvekkeelle on makuuhuoneesta. Olohuone on asunnon suurin tila ja sieltä on näkymä puistoon. Alla olevasta kuvasta nähdään asunnon kunto. (Kuva 30.)



Kuva 30. Asunnon olohuone Kalevalankatu (Oikotie 2022b)

Asunnossa on harmaan sävyinen laminaattilattia ja vaaleat tapetoidut seinät. (Oikotie 2022b). Asunto on kunnoltaan pääosin hyvä, mutta keittiön ja kylpyhuoneen toimivuutta voisi parantaa. Materiaalit näissä molemmissa tiloissa vaatisivat myös uusimista. Alla olevassa kuvassa on esitetty asunnon keittiö (kuva 31, sivu 33).



Kuva 31. Asunnon keittiö Kalevalankatu (Oikotie 2022b)

Keittiössä (kuva 31) on vaaleat sileät kaapin ovet ja niiden reunassa näkyy puuta tai puuta imitoivaa materiaalia. Työskentelytasoa ei ole paljon, mutta keittiöön mahtuu kahden hengen ruokapöytä lisälaskutasoksi. Kodinkoneet vaikuttavat hyväkuntoisilta, mutta kokonaisuudessaan keittiö on ilmeeltään vanhanaikainen ja sen remontointi nostaisi asunnon arvoa.

Alla koonti Loimaan vertailukohteista (taulukko 4).

Kaupunginosa	m ²	Hinta	Rakennusvuosi	Kunto
Keskusta, kohde 1	54	58 000	1987	Hyvä
Keskusta, kohde 2	69	164 000	2014	Hyvä
Keskusta, kohde 3	59	36 000	1972	Tyydyttävä
Keskusta, kohde 4	54,5	37 000	1967	Hyvä

Taulukko 4. Loimaan vertailukohteiden koonti (Uusitupa 2022)

Loimaan kaupungin asuntovertailuun valittiin asunnot samalta alueelta, koska suuria hintaeroja oli havaittavissa jo pelkästään keskustan alueella.

Ensimmäisen kohteen kunto on hyvä ja sijainniltaan keskeisellä paikalla.

Kohteessa kaksi on suurin hintaero muihin kohteisiin nähden ja sen syynä esimerkiksi rakennuksen rakennusvuosi ja asunnon hyvä kunto. Kolmannessa kohteessa asunnon kunto on huomattavasti huonompi ja tämä vaikuttaa sen

hintaan. Kohteiden neljä ja kolme hintaero ei ole suuri, mutta kohde neljä on sijainniltaan kauempana ydinkeskustasta.

Alla koonti Loimaan vertailukohteiden neliöhinnoina (taulukko 5).

Asunto	m ²	Neliöhinta € / m ²
Pekankuja 7, kohde 1	54	1074,07
Väinämöisenkatu, kohde 2	69	2376,81
Pekankuja 11, kohde 3	59	610,17
Kalevalankatu, kohde 4	54,5	678,90

Taulukko 5. Loimaan asuntojen neliöhintavertailu. (Uusitupa 2022)

Korkein neliöhinta on kohteessa kaksi, joka on myös vertailussa olevista kohteista suurin pinta-alaltaan. Neliöhintaan vaikuttaa asunnon kunto ja rakennuksen rakennusvuosi. Seuraavaksi korkein neliöhinta on kohteessa yksi 1074,07 euroa per neliometri. Kohteissa kolme ja neljä neliöhinnat ovat lähes samansuuruiset, koska asuntojen kunto ja hinta ovat lähellä toisiaan. Vertailukohteiden vastikehinnat on määritetty alla olevaan taulukkoon 6.

Asunto	Rahoitusvastike	Hoitovastike	Yhtiövastike	Muut
Kohde 1		144,60 € / kk	144,60 € / kk	
Kohde 2		234,60 € / kk	234,60 € / kk	
Kohde 3	55,71 € / kk	218,30 € / kk	274,01 € / kk	25 € / kk vesi
Kohde 4	11,45 € / kk	193,48 € / kk	204,93 € / kk	27 € / kk vesi

Taulukko 6. Loimaan asuntojen vastikevertailu (Uusitupa 2022)

Kohteen yksi yhtiövastike on 144,60 euroa kuukaudessa. Tämä summa saattaa kuitenkin muuttua, koska taloyhtiöön on tulossa julkisivuremontti ja parvekeremontti. Nämä nostavat yhtiövastikkeen hintaan luultavasti tulevaisuudessa. Kuukausittainen vesimaksu sisältyy yhtiövastikkeen summaan. (Oikotie 2022e.)

Kohteen kaksi yhtiövastike on 234,60 euroa kuukaudessa. Kiinteää vesimaksua ei ole, vaan se määräytyy mittarin mukaan. Kohde sijaitsee uudemmassa rakennuksessa, joten siihen ei ole vielä tehty suurempia

remontteja. Rakennuksen kunto on hyvä, eikä tiedossa ole suuria muutoksia yhtiövastikkeeseen. (Oikotie 2022h.)

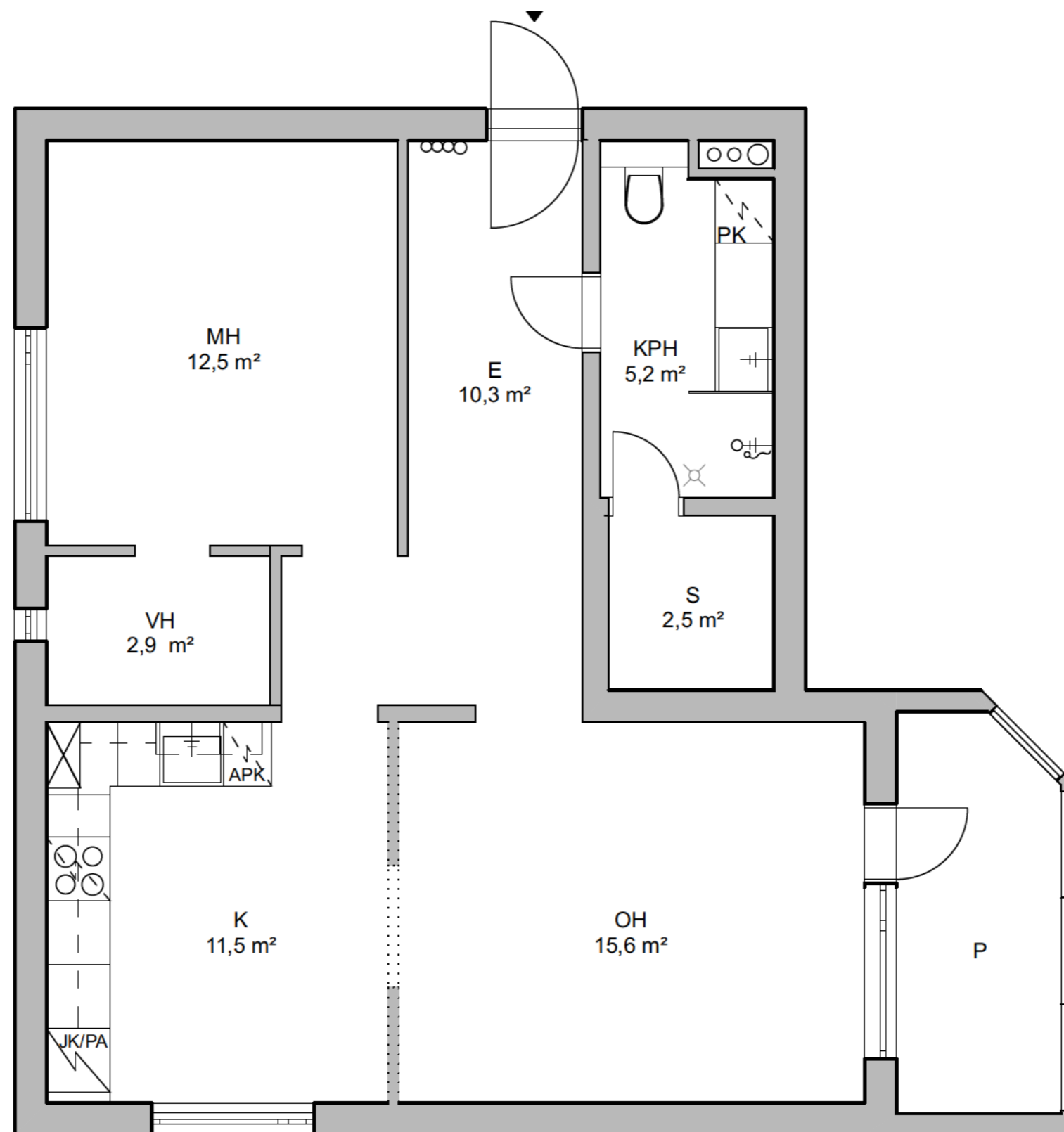
Kolmannessa kohteessa yhtiövastike on 274,01 euroa kuukaudessa. Tämän lisäksi tulee maksaa 25 euron vesimaksu henkilöä kohden. Taloyhtiössä ei ole tehty suurempia remontteja viime aikoina, eikä niitä ole myöskään tiedossa. (Oikotie 2022f.) Neljännen kohteen taloyhtiössä on tehty paljon remontointia viime vuosina, mutta mitään suurempaa ei ole tiedossa. Yhtiö vastike on tässä kohteessa 204,93 euroa kuukaudessa ja kuukausittainen 27 euron vesimaksu henkilöä kohden. (Oikotie 2022b.)

Johtopäätökset

Asuntovertailussa saatiin selville, että asunnon kunto ja sijainti vaikuttivat suuresti sen hintaan. Vaikka asunto olisi sijainniltaan loistava, mutta on kunnoltaan tyydyttävä, laskee sen hinta huomattavasti. Tämä toimii myös toisinpäin eli hyvä sijainti voi nostaa huonokuntoisenkin asunnon hintaa. Vertailussa olleiden asuntojen hintojen keskiarvoissa oli suuri ero. Uudessakaupungissa asunnot ovat keskimäärin 1,7 kertaisesti kalliimpia kuin Loimaalla.

Työttömien työnhakijoiden osuus Uudessakaupungissa oli 7,7 prosenttia ja Loimaalla 8,9 prosenttia vuonna 2021. (Työllisyyskatsaus 2021). Työttömyyden ero kaupungeissa ei ole suuri, mutta Loimaalla työttömyys on korkeammalla, kuin Uudessakaupungissa. Taloudellisessa vertailussa Loimaan kaupungin tilinpäätösennuste vuodelle 2022 on noin 1,8 miljoonaa euroa ylijäämäinen. (Loimaa.fi 2022). Uudenkaupungin tilikausi 2021 oli 1 967 000 euroa alijäämäinen ja suunnitelmakausi 2021–2023 kokonaisuudessaan 86 000 euroa ylijäämäinen. (Uusikaupunki.fi 2021b.) Uudenkaupungin taloutta on rasittanut vuonna 2021 uuden hyvinvointikeskuksen rakentamisen aloitus sekä muut suuret kustannukset. (Uusikaupunki.fi 2022c.).

Tällä tutkimuksella pyrittiin selvittämään, kuinka paljon asunnot maksavat Uudessakaupungissa ja Loimaalla. Tutkimuksessa vertailtiin eri kunnossa olevia asuntoja ja miten niiden arvoa pystyttäisiin nostamaan remontoinnilla. Tällä vertailulla saatiin kerrytettyä tietoa siitä, kuinka paljon tällä hetkellä asunnot maksavat. Tyydyttävän kuntoisen asunnon voi saada edullisesti ja remontoida laadukkaasti, jolloin asunnon arvoa saadaan nostettua. Arvoon vaikuttaa asunnon lisäksi taloyhtiö, sijainti ja lähellä olevat palvelut. Taloyhtiölle maksetaan yhtiövastiketta, joka koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Näillä maksuilla rahoitetaan taloyhtiössä tehtäviä remontteja ja korjauksia. Tutkimuksesta saatiin hyvä käsitys asuntojen hinnoista ja siitä, kuinka paljon lisäkustannuksia niihin tulee. Asunnon ostajan kannattaa harkita ammattilaisen käyttöä sisustuksen suunnittelussa, jotta asunnon arvon nousu on mahdollisimman korkea ja asunnosta saadaan laadukas ja toimiva kokonaisuus.



Piirustuksen sisältö

Pohjapiirustus

Mittakaava

1:50

Pvm.

25.3.2022



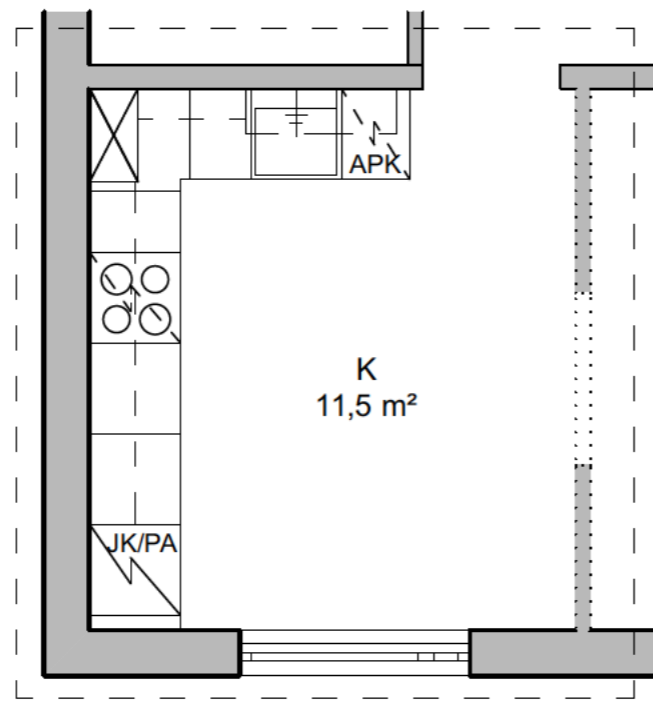
Tytti Uusitupa
0404142961
tytti.uusitupa@gmail.com



VALOISA
KODIKAS
NEUTRAALI
AJATON



Keittiösuunnitelma

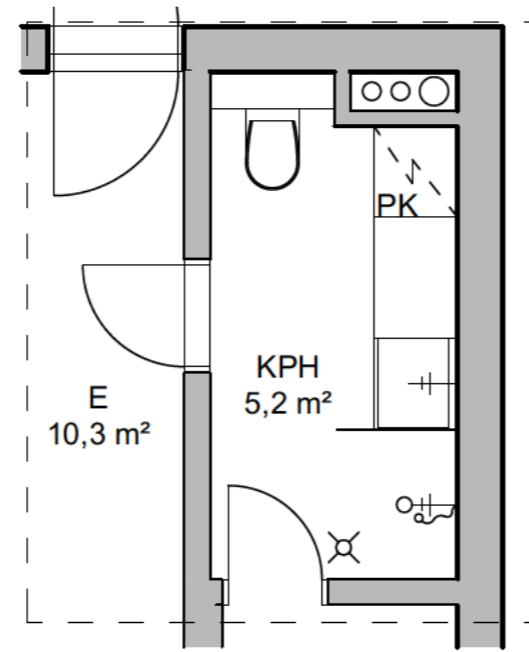


Osapohjapiirustus 1:50



Katto	Maalattu valkoinen
Seinät	Tikkurila ProGrey sävy 1922
Lattia	Vaalea kolmesauvainen tammilautaparketti
Kiintokalusteet	Sileät matta valkoiset ovet uravetimellä
Tasomateriaali	Kivi
Allas ja hana	Kromi / rts
Kodinkoneet	Ruostumaton teräs
Tammihyllyt	Mittatilauksena puusepältä
Taustamaalattu lasi	Tikkurila ProGrey sävy 1922





Osapohjapiirustus 1:50

Katto	Rimakatto
Seinät	Valkoinen matta 30 cm x 60 cm laatta
Lattia	Tummanharmaa matta 20 cm x 20 cm laatta
Kiintokalusteet	Sileät matta valkoiset ovet, rts-pintaist vetimet
Tasomateriaali	Kivi
Hana ja suihku	Kromi / rts
Allas	Musta



Kuivien tilojen pintamateriaalit



Katto



Seinät

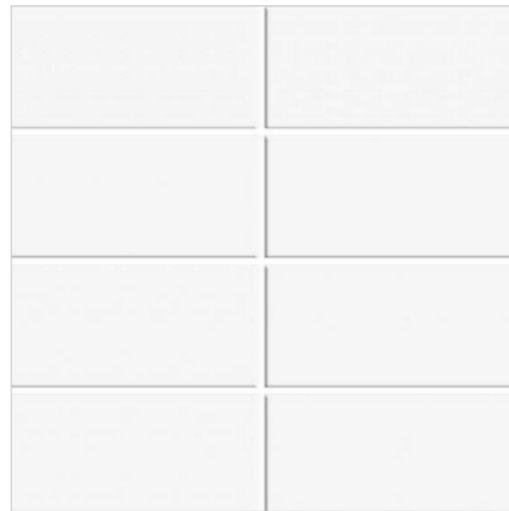


Lattia

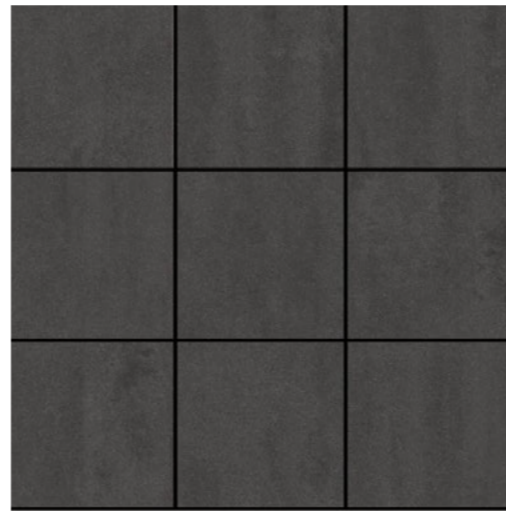
Märkätilojen pintamateriaalit



Katto



Seinät



Lattia

Kuivien tilojen pintamateriaalit

Katto	Vanha katto maalataan uudelleen valkoiseksi.
Seinät	Kaikkien kuivien tilojen seinät maalataan Tikkurilan ProGrey sävyllä 1922, poislukien makuuhuoneen seinät, jotka maalataan tummemmiksi Tikkurilan ProGrey sävyllä 1924.
Lattia	Lattiaan asennetaan vaalea kolmesauvainen tammilautaparketti.

Märkätilojen pintamateriaalit

Katto	Mäntyrimat käsitellään tummaksi puuvahalla.
Seinät	Seiniin 30 cm x 60 cm kokoiset valkoiset mattapintaiset laatat.
Lattia	Lattiaan 20 cm x 20 cm kokoiset tummanharmaat mattapintaiset laatat.