

SATO StudioKoti, Raikukuja - Lisäselvityksiä lautakunnalle



25.8.2015 StudioKoti, Raikukuja

sato

Lisäselvityksiä – esitetyt kysymykset

Lautakunnan esittämät lisäkysymykset:

- Yleisten tilojen hoito, kuka hoitaa?
- Keitä talossa tulee asumaan (ulkolaisia repputyöntekijöitä?)
- Kannattavuuslaskelma: Kustannuslaskelman osalta puhe oli vuokratasosta 500 €/kk, jota pidettiin korkeana 15 h-m² asunnosta.
- Kuinka tontille voidaan rakentaa 20 h-m² suuruisia asuntoja (vaihtoehto)

Yleisten tilojen hoito

- Yleisten tilojen siisteys ja viihtyvyys ovat tärkeässä roolissa SATO StudioKoti –konseptissa ja erinomaisen asumiskokemuksen muodostumisessa.
- Huoltoyhtiö ja siivousfirma vastaavat talon yleisten tilojen hoidosta ja siivouksesta kuten muissakin SATOn kohteissa.
- StudioKodissa siivouksen sisältö on tosin kattavampi ja se tehdään todennäköisesti useammin kuin muissa kohteissa.
 - Siivouksen lisäksi yhteisissä tiloissa olevia koneita on paljon (pesukoneita ja kuivureita) ja nämä edellyttävät myös ylläpidollisia toimia ja huoltoa.
- Yleisten tilojen ylläpito ja siivous nostavat hoitokuluja verrattuna normaaliin kohteeseen.

Asiakasryhmät

- Pääkohderyhminä ovat yksin (tai kaksin) asuvat työssäkäyvät tai opiskelevat henkilöt.
- StudioKoti tarjoaa ratkaisuvaihtoehdon erityisesti alueellisen työvoiman liikkumisen haasteisiin.
 - HOK-Elannon henkilöstöjohtaja Hannu Leväsen mukaan noin 500 euron kuukausivuokra on usein työntekijöiden toiveissa. Lisäksi työntekijöiden asuntotarve kohdistuu nimenomaan hyvien liikenneyhteyksien varrella oleviin pienasuntoihin. HOK-Elannolla on yli 6 000 työntekijää, ja Leväsen mukaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute jarruttaa kaupan ja ravintola-alan työllistämistä yleisemminkin.
- SATO on saanut kymmenittäin suoria kyselyitä asiakkailta, joissa tiedustellaan, miten Raikukujan StudioKoti -asuntoja voi hakea ja esitetään kiinnostus asuntoja kohtaan.
 - Lähes kaikki yhteydenotot ovat tulleet kantasuomalaisilta. Joukossa on nuoria, keski-ikäisiä ja iäkkäämpiä henkilöitä, niin opiskelijoita, työssäkäyviä kuin eläkeläisiäkin.
 - Kiinnostuneiden määrä ja laaja kirjo ovat jopa yllättänyt meidät. Ne osoittavat, että konseptia kohtaan on selvästi kysyntää ja tarvetta monessa kohderyhmässä.
- SATO toivottaa joka tapauksessa kaikki asiakasryhmät tervetulleiksi eikä diskriminoi mitään ryhmiä esim. ulkomaisia työntekijöitä.
 - Usein kuitenkin esim. ulkomaalaisille työntekijäporukoille solutyypinen kimppa-asuminen on houkuttelevampi vaihtoehto, koska siinä ryhmän henkilöiden on mahdollista saavuttaa vieläkin alhaisemmat asumiskulut henkeä kohti eikä asumiskimppaa tarvitse erikseen etsiä.

Asiakaspalautteita Vantaan Asuntomessuilta



Sato Oyj / 8.7.2015 – 9.8.2015

Onko StudioKoti tarpeellinen
asumisratkaisu pääkaupunkiseudulle?



96% Positiivisia

Palautteita: 13 091

Erittäin positiivinen 78%, Positiivinen 18%, Negatiivinen 2%, Erittäin negatiivinen 2%

HAPPYNOT™

Yleisimmin toistuneet palautteet StudioKodista:

Ihana, avara, valoisa, kompakti, tyylikäs, tilaihme, sopivan kokoinen, hyvät tila- ja säilytysratkaisut, kaikki tarvittava löytyy asunnosta, kaunis, paras kohde Asuntomessuilla

25.8.2015 StudioKoti, Raikukuja

sato

Voisitko kuvitella asuvasi StudioKodissa?

(Suoria lainauksia kyselylomakkeista)

Ehdottomasti! Jos idea toteutuu, olen ehdottomasti kiinnostunut jonottamaan studiokotia! – 24v nainen, HKI, työelämässä

Todellakin! Kompakti, nätit hyvät pinnat. – 21v. mies, Vantaa, työelämässä

Kyllä ehdottomasti! – 66v nainen, Inkeroinen, eläkeläinen

Yes! Tämä olis kyllä unelmakoti opiskelijalle tai muuten vaan! – 21v nainen, HKI, työelämässä

Kyllä, koska olen tottunut pieneen asuntoon, mutta tässä tila on monipuolinen ja avara – 31v mies, HKI, työelämässä

KIVA! Neliöt verraten esim. keskustan 20 m2 koppiyksiöihin tuntuvat kuin olisi 30 m2! Muuttaisin! - 50v nainen, HKI, työelämässä

Tilaa hyödynnetty hyvin, muuttaisin heti tähän jos mahdollista! – 22v Nainen, HKI, Opiskelija

Kyllä. Neliöiden määrä suhteessa onnellisuuteen ei ole suoraan verrannollinen – 60v nainen, Jyväskylä, Työelämässä

Voisi kuvitella. Käytännöllinen, kaunis, luksusta pienessä tilassa! Todella avara 15m2 kodiksi! - 23v nainen, Kerava, Työelämässä

Kyllä, tosin perheeni on liian suuri henkilömäärältä. Odotan jatkoa ja huoneistojen minimikoon pienenemistä/tehokkuutta. – 42 nainen, Inkoo, Työelämässä

Oma 30 m2 asunto tuntuu paljon pienemmältä. – messuvieras

Asunnon vuokra vs. rakentamiskustannukset

- StudioKoti -konsepti tähtää edulliseen kokonaisvuokraan, joka on asiakkaan kannalta olennaisin asia (ei €/m²).
 - Pilottikohteessa tämä tarkoittaa 500 €/kk hintaista yksiötä. Kyseisellä alueella lähellä juna-asemaa ei ole tarjolla tällä hetkellä yksiöitä tähän hintaluokkaan, vaikka asiakkaat sellaisia hakevatkin. Alueella olevien vanhojen yksiöiden vuokrat liikkuvat tällä hetkellä keskimäärin 600-700 €/kk hintaluokassa ja uudempien yksiöiden hinnat 700-900 €/kk hintaluokassa.
- StudioKoti-konseptilla ja asetetulla kokonaisvuokralla ei tavoitella normaalista poikkeavia tuottoja.
- Neliövuokra (32 €/m²) on korkeampi kuin tavallisissa yksiöissä, mutta vastaavasti rakentamisen hinta on huomattavasti korkeampi tavallisiin kohteisiin verrattuna.
 - Rakentamiskustannukset (€/m²) ovat poikkeuksellisen korkeat normaaliin rakentamiseen verrattuna johtuen normaalia korkeammasta huonekorkeudesta, kalliiden märkätilojen ja keittiötilojen suhteellisen suuresta määrästä, yleisten tilojen suuresta pinta-alasta sekä panostuksesta laadukkuuteen ja räätälöityihin kalusteratkaisuihin.
 - Jos parvi ajatellaan arvostetaan mukaan asuinneliöihin (johtuen asunnon ja talon toiminnallisuudesta), niin tällöin neliöhinnaksi muodostuisi 21,8 €/m².
- Korkeiden rakentamiskustannusten lisäksi myös talon ylläpitokulut arvioidaan olevan merkittävästi korkeammat normaaliin vuokrataloon verrattuna.
 - Enemmän keittiötilaa, kalusteita ja märkätilaa suhteessa neliöihin, enemmän lämmitettäviä kuutiota neliöihin verrattuna sekä paljon siivottavia ja ylläpidettäviä yhteisiä tiloja ja laitteita.

20 m² asunnot

- SATOlla ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoisia suunnitelmia rakentaa 20m² kokoisia asuntoja 15,5 m² asuntojen sijaan Raikukujalle.
- Konseptin suunnitteluvaiheessa arvioimme, että 20m² kokoisen asunnon rakentamiskustannukset (€/m²) alenisivat vain marginaalisesti verrattuna 15 m² asuntoon. Tämä johtaisi arviolta yli 600 €/kk vuokraan ja veisi pohjan pois konseptin edullisuudelta.
- Lisäksi tutkimme 20m² asunnon toiminnallisuutta ja mielestämme pinta-alan nostaminen ei parantaisi asunnon toiminnallisuutta juurikaan eikä ainakaan toisi siihen mitään lisää.
- SATOlla on samassa korttelissa 3 normaalia vuokrataloa, joissa on 132 erikokoista asuntoa. Eli asukas voi halutessaan muuttaa korttelin sisällä, mikäli asumistarpeet muuttuvat.

Asuntojen muuntojoustavuus – optio tulevaisuuteen

- Mikäli tulevaisuudessa kysyntä pienasuntoja kohtaan muuttuisi ratkaisevasti, on asuntoja mahdollista yhdistää 30 m² asunnoksi, jota soveltuisivat perheillekin. Alla kaksi tutkielmaa asiasta.

