

# Korjausrakentamisbarometri / Syksy 2019



*Julkaistavissa 28.11.2019 klo 9*



# Taustat ja vastaajat / Syksy 2019

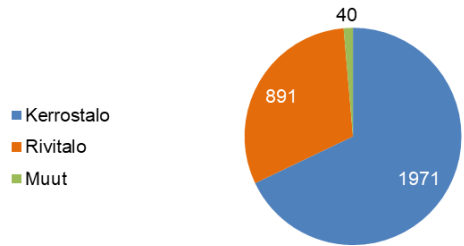
- Korjausrakentamisbarometri toteutetaan kaksi kertaa vuodessa: maalis-huhtikuu ja loka-marraskuu
- Vastaajina etupäässä asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet ja isännöitsijät
- Tarkoituksena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja rakenteellisista tekijöistä taloyhtiöissä
- Vastaajia tällä kertaa 2902: hallituksen jäseniä 2551, isännöitsijöitä 284 ja muita taloyhtiö-vastaajia 67 henkilöä
- Kysymyslomaketta on kevennetty aiempaan verrattuna. Painopiste suhdannekysymyksissä
- Vastaukset kerätty: 30.9. – 13.10.2019.

\*) Tuloksissa raportoitavat ns. saldoluvut saadaan vähentämällä laskevaa kehitystä ennakoivien osuus kasvavaa kehitystä ennakoivien osuudesta.

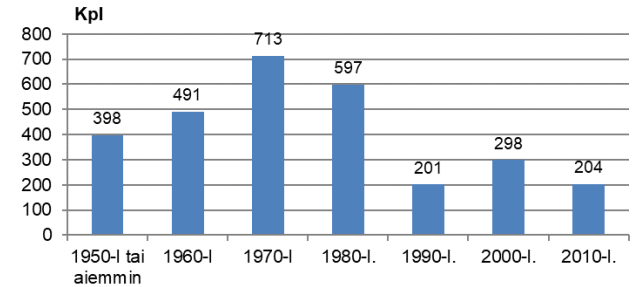
# Korjausrakentamisbarometri

## Syksy 2019– Vastaajaprofiilit

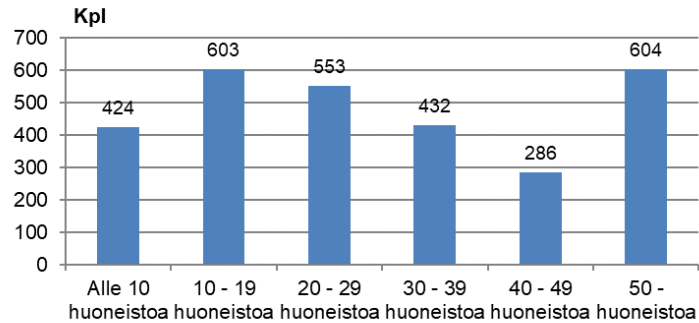
### Vastaajat talotyyppin mukaisesti



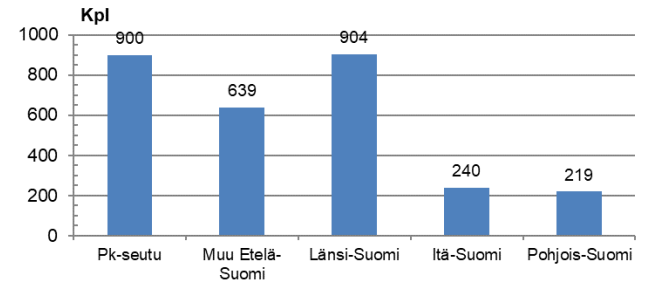
### Vastaajat kiinteistön rakennusvuoden mukaisesti



### Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=36)



### Vastaajat aluekohtaisesti

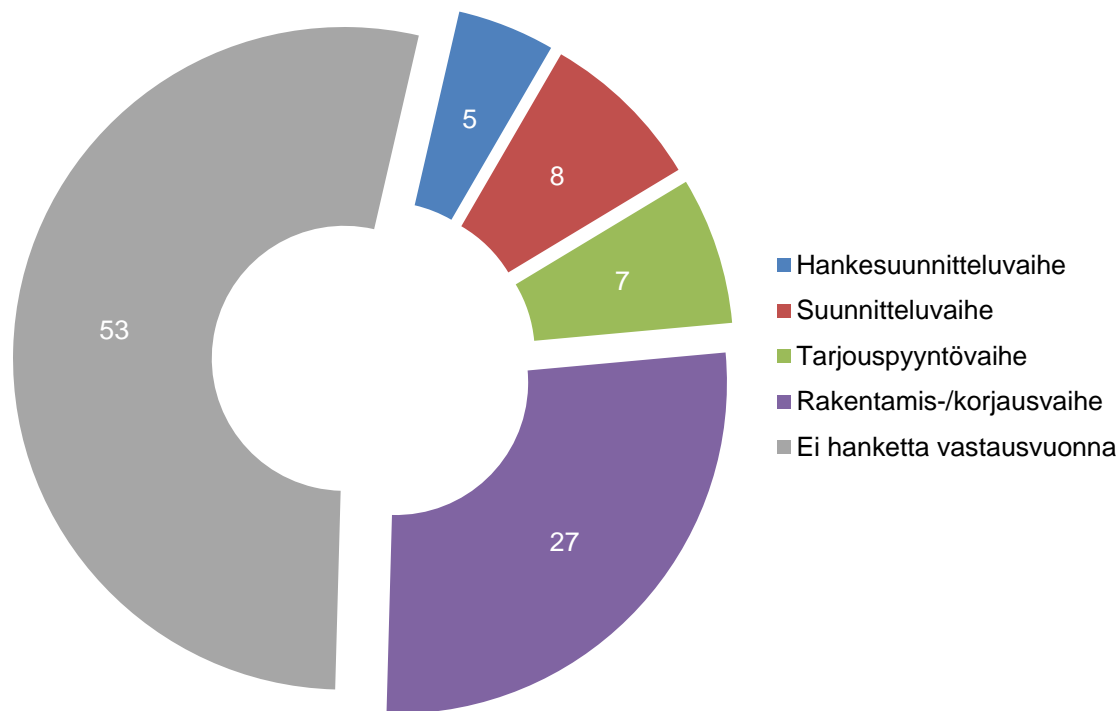


# Yhteenveto



# Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

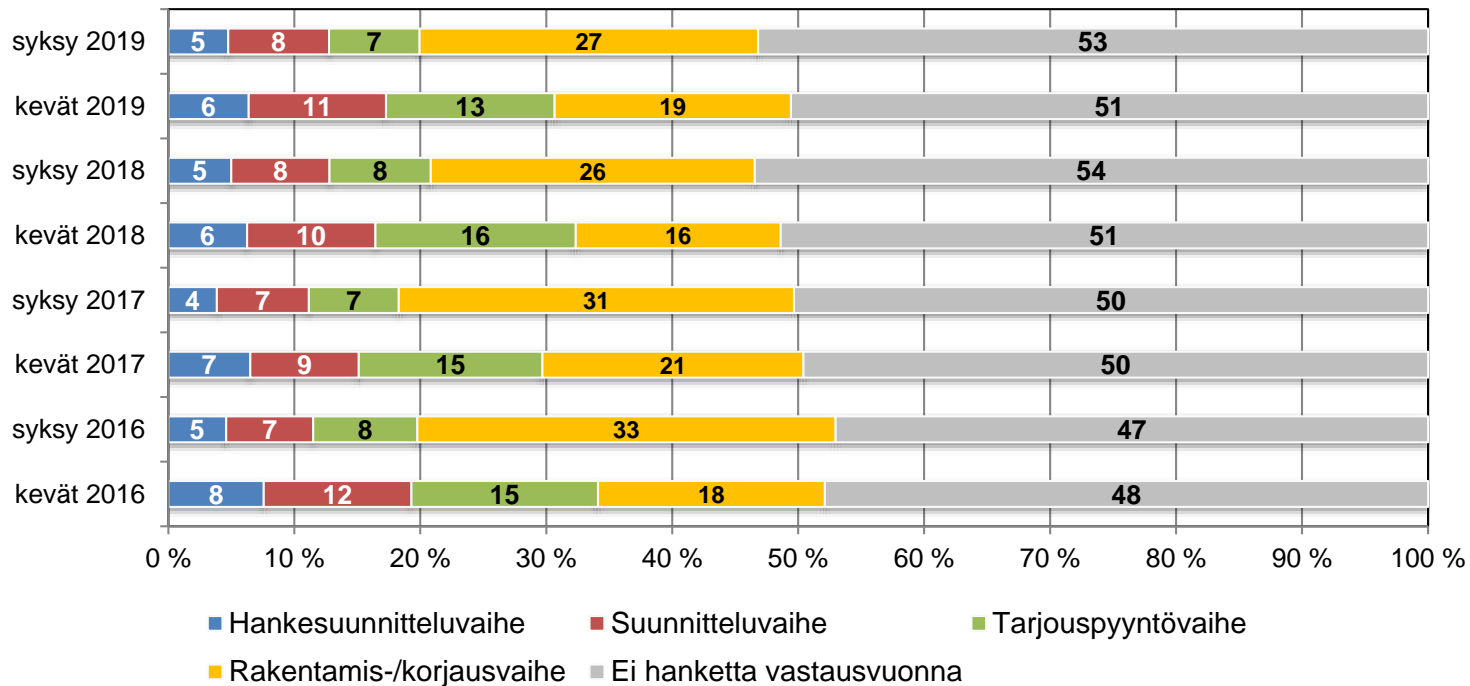
Syksy 2019, n=2902 (kaikki vastaajat)



# Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

(Kaikki vastaajat, Syksy 2019: n=2902)

%







# Yleiskuva korjausrakentamisen tilanteesta

- Miltei joka toisella taloyhtiöllä on ollut jokin korjaushankkeen vaihe menossa vuonna 2019 – Runsaalla neljänneksellä on korjausvaihe menossa.
- Vuonna 2019 taloyhtiöiden korjausrakentamisessa ei odotettavissa kasvua. Kaikista vastaajista 26 % odottaa kasvua tänä vuonna ja 32 % supistumista korjaushankkeissaan.
- Vuodelle 2020 on varovaiset kasvuodotukset. Pk-seudulla, muualla eteläisessä Suomessa sekä Pohjois-Suomessa yhtiönsä korjaamisen kasvua odottavia vastaajia oli hienoisesti enemmän kuin korjaamisen supistumista odottavia.
- Arvio taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen kallistunut lievästi negatiiviseen suuntaan. Kuitenkin: Peräti 82 % vastaajista ilmoitti, ettei ajankohtainen yleinen tilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen.
- Pk-seudulla on muuta Suomea vähemmän niitä vastaajia, jotka arvioivat taloustilanteen heikentävän korjausrakentamisen toteutumista yhtiössään.
- Vesi- ja viemärijärjestelmiä, ulkovaippaa ja piharakenteita koskevat korjaukset yleisimpiä kerrostaloissa tällä hetkellä. Noin 10 prosentilla on korjauksia piharakenteissa ja putkistoissa, kun taas runsas 3 % vastaajista ilmoitti rakentavansa sähköauton latauspisteitä/-pisteitä vuonna 2019.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet ja ulkovaippaan kohdistuvat sekä myös vesi- ja viemärikorjaukset yleisimpiä 2019.
- Tulevan viisivuotiskauden aikana kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet, piharakenteet ja ulkovaipan korjaukset sekä putkistot ovat yleisimpiä hankkeita. Rivitaloyhtiöissä ikkunoiden ja ulko-ovien ja piharakenteiden korjaukset ovat kerrostaloyhtiöitä yleisempiä. Sähköautojen latausjärjestelmien toteuttamista arvioi harjoittavansa hieman harvemmat yhtiöt kuin kerrostalo-puolella.
- Sähköautojen latauspisteitä arvioi toteuttavan 28 % kerrostaloyhtiöistä ja 25 % rivitaloyhtiöistä tulevan viisivuotiskauden aikana. Lukemat ovat nousseet 10 prosenttiyksikköä kahdessa vuodessa. Keväällä 2019 kerrostaloyhtiöiden vastaajista kolmella prosentilla oli sähköautojen latauspistehanke. Rivitaloyhtiöissä osuus oli puolet tästä.
- Urakkatarjousten saamisessa on hienoista paranemista tulosten perusteella.



# Suhdanne- näkymät

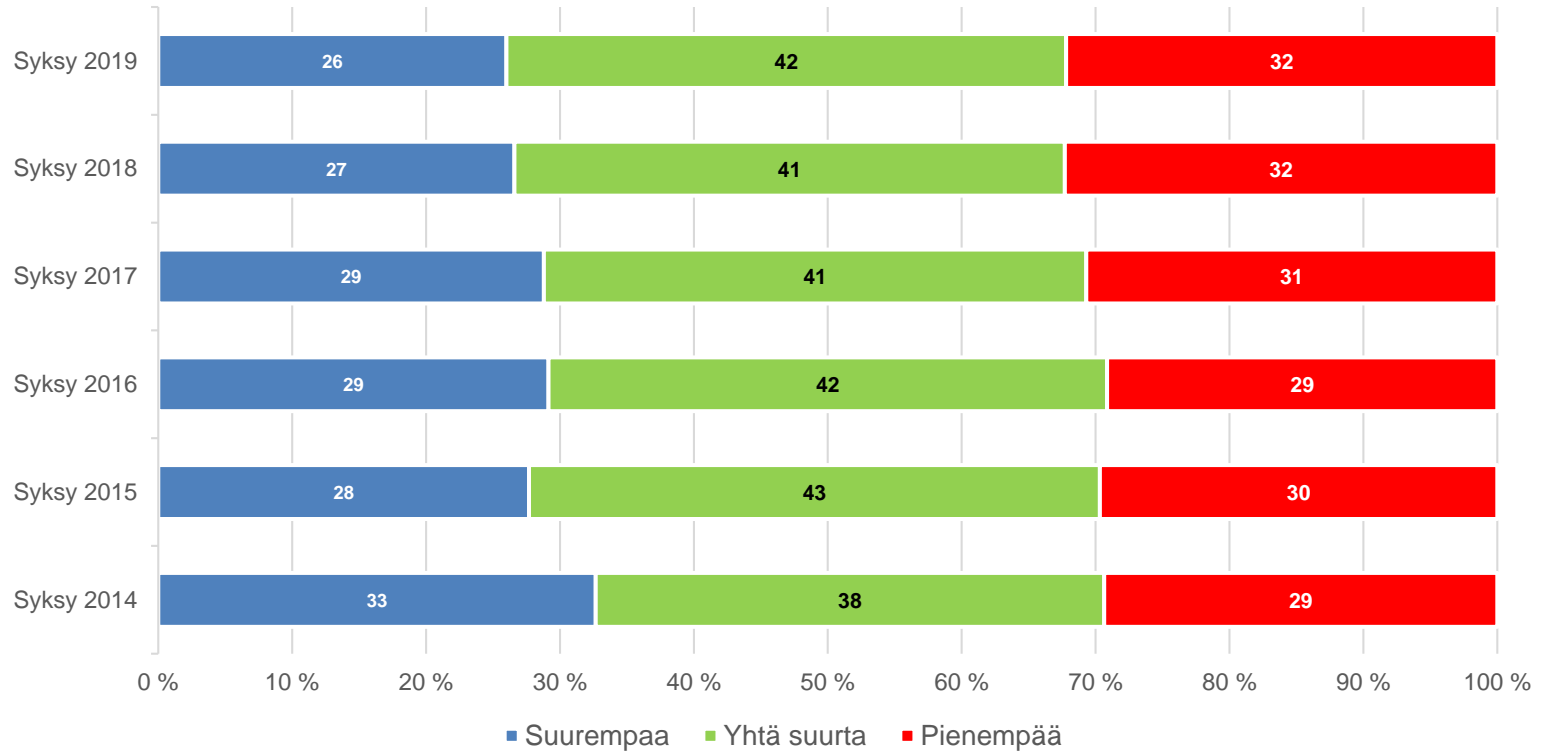




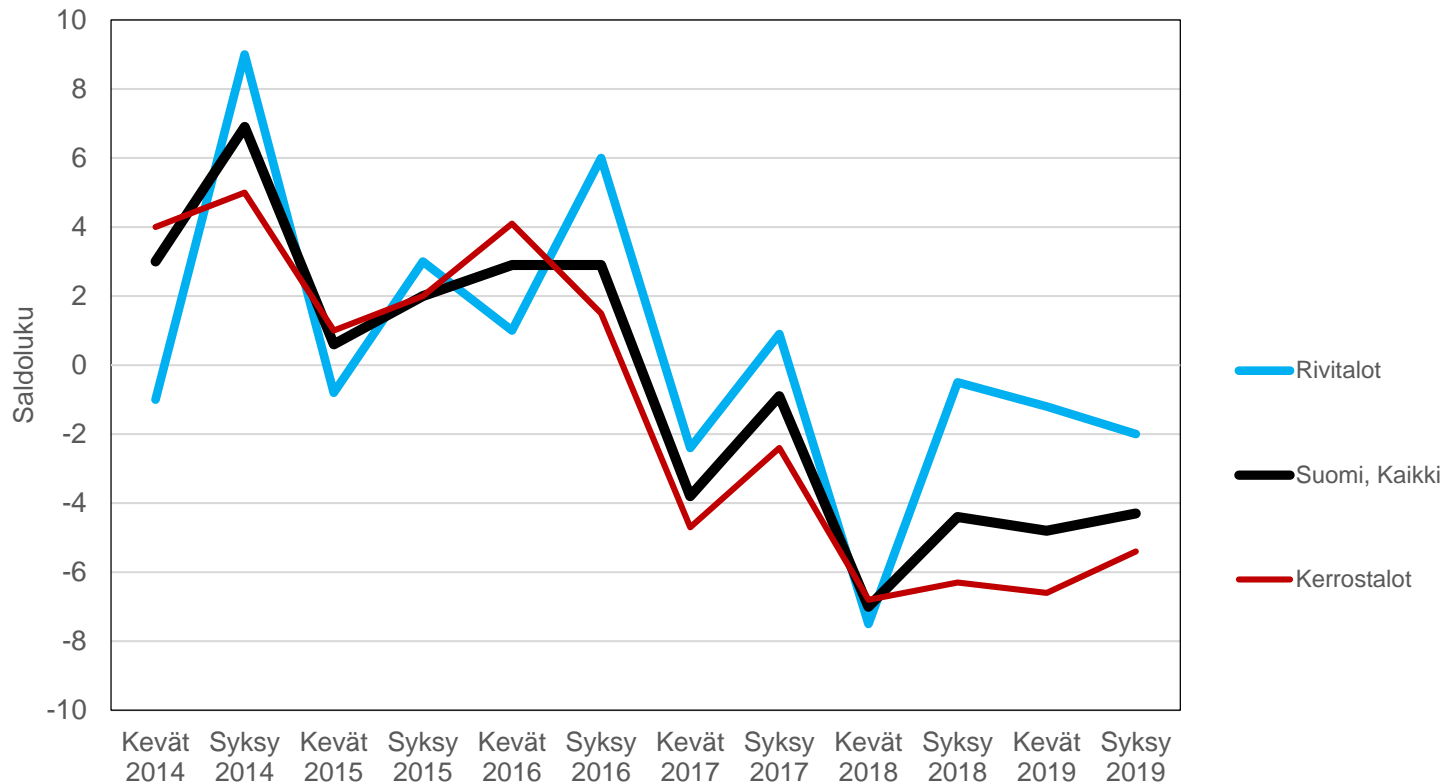
# Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

## Syys-barometrit

Syksy 2019 (Saldo: -6)



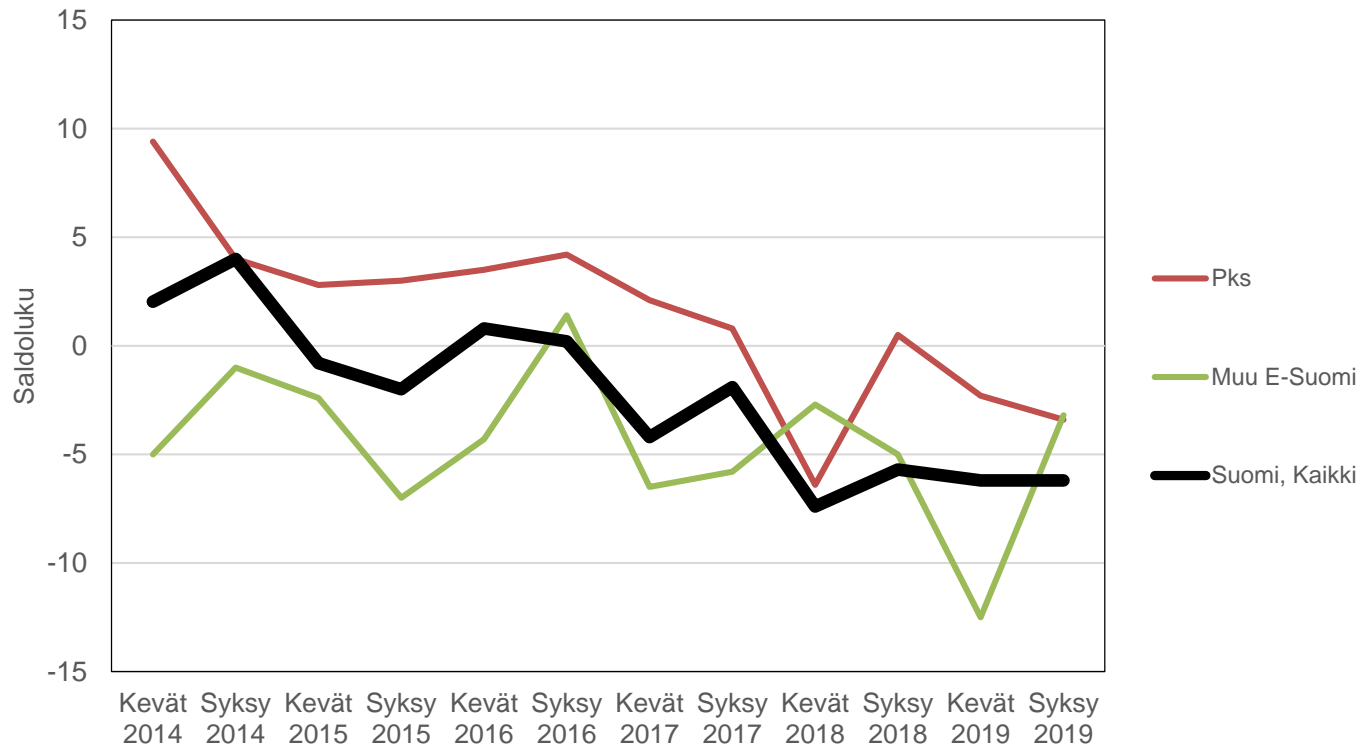
# Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



# Korjausrakentamisen ilmapuntari

## Etelä-Suomi

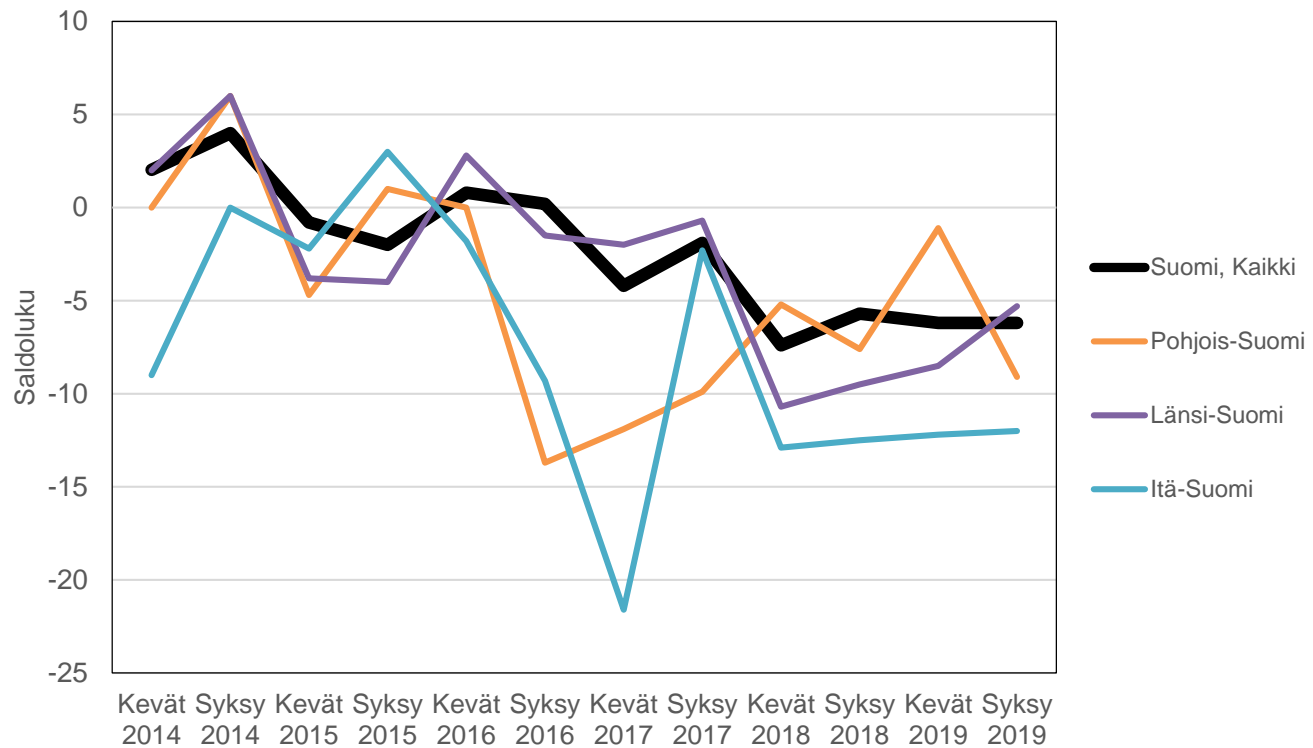
### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



# Korjausrakentamisen ilmapuntari

## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset

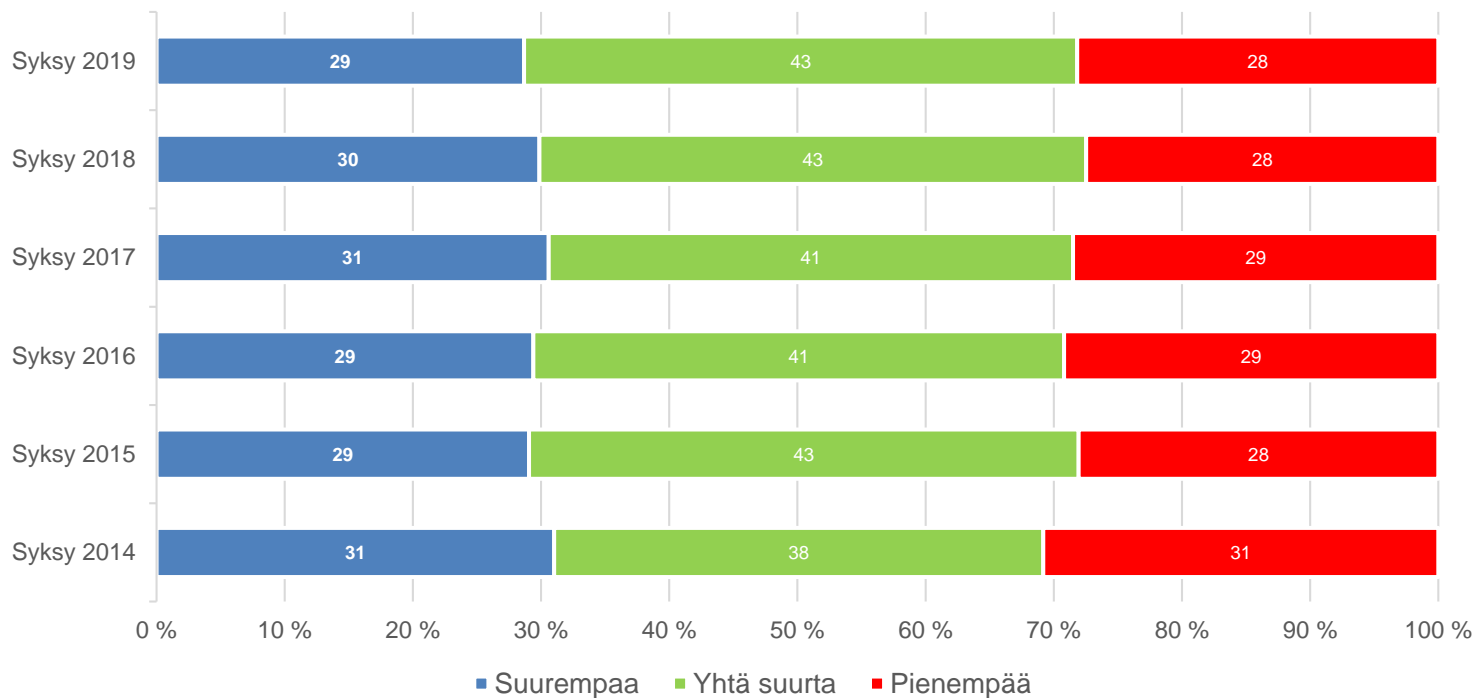




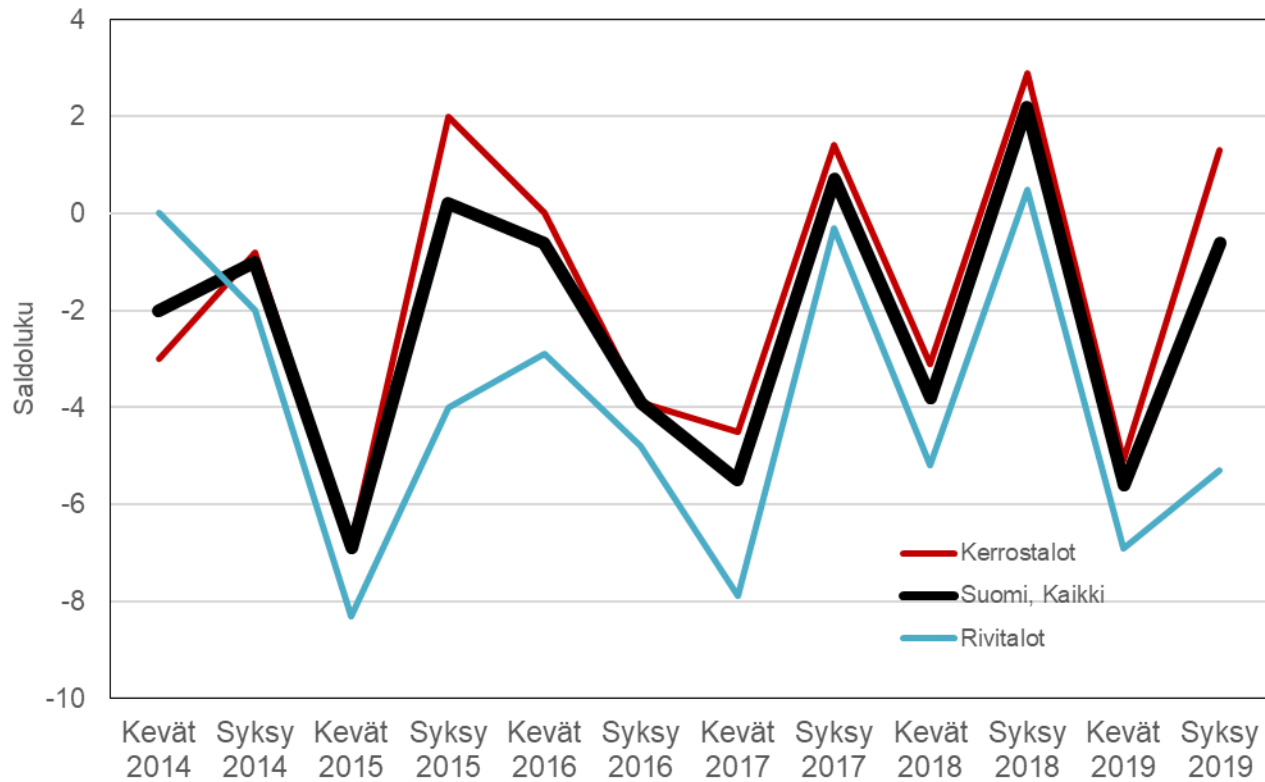
# Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna

Syys-barometrit

Syksy 2019 (Saldo: +1)

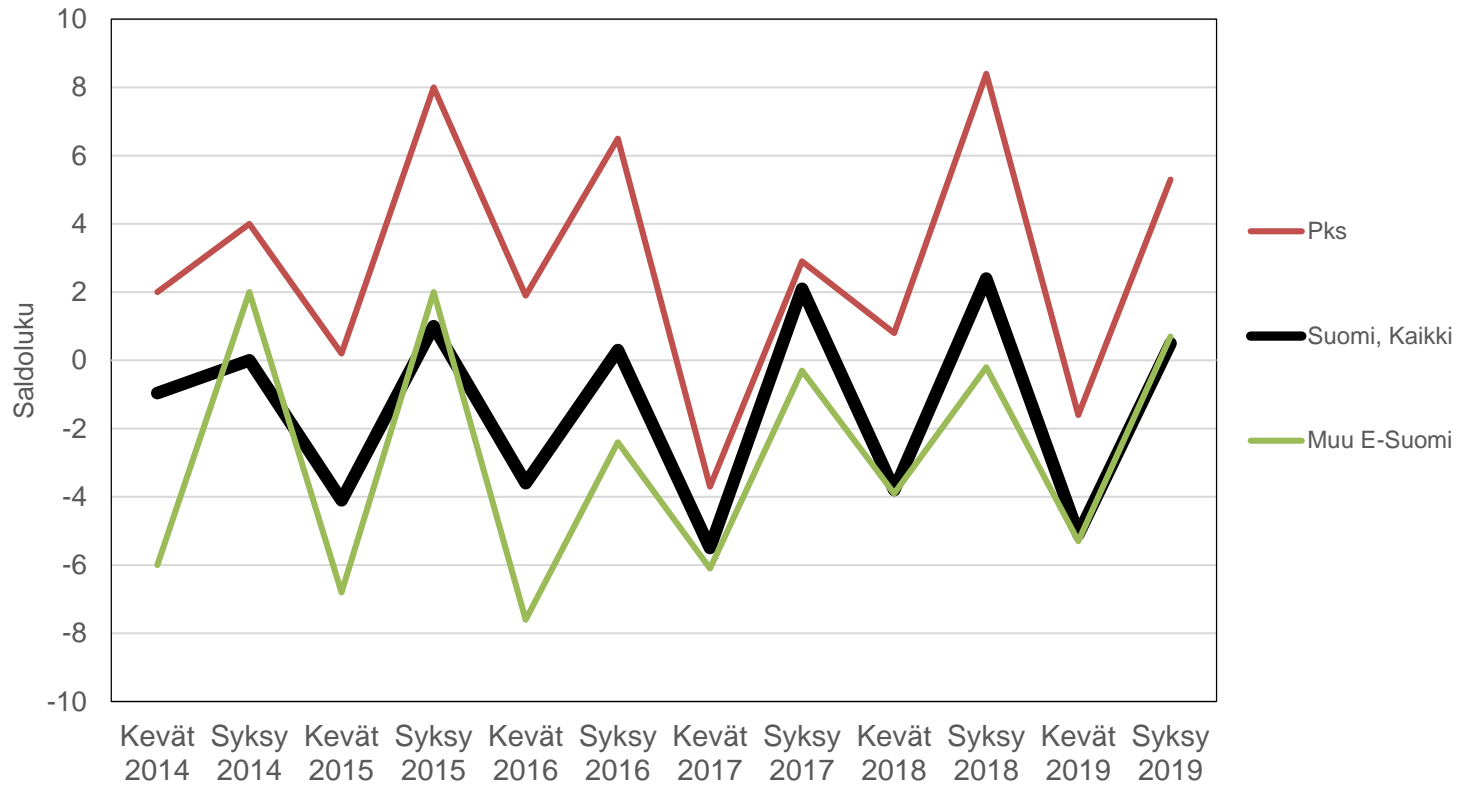


# Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



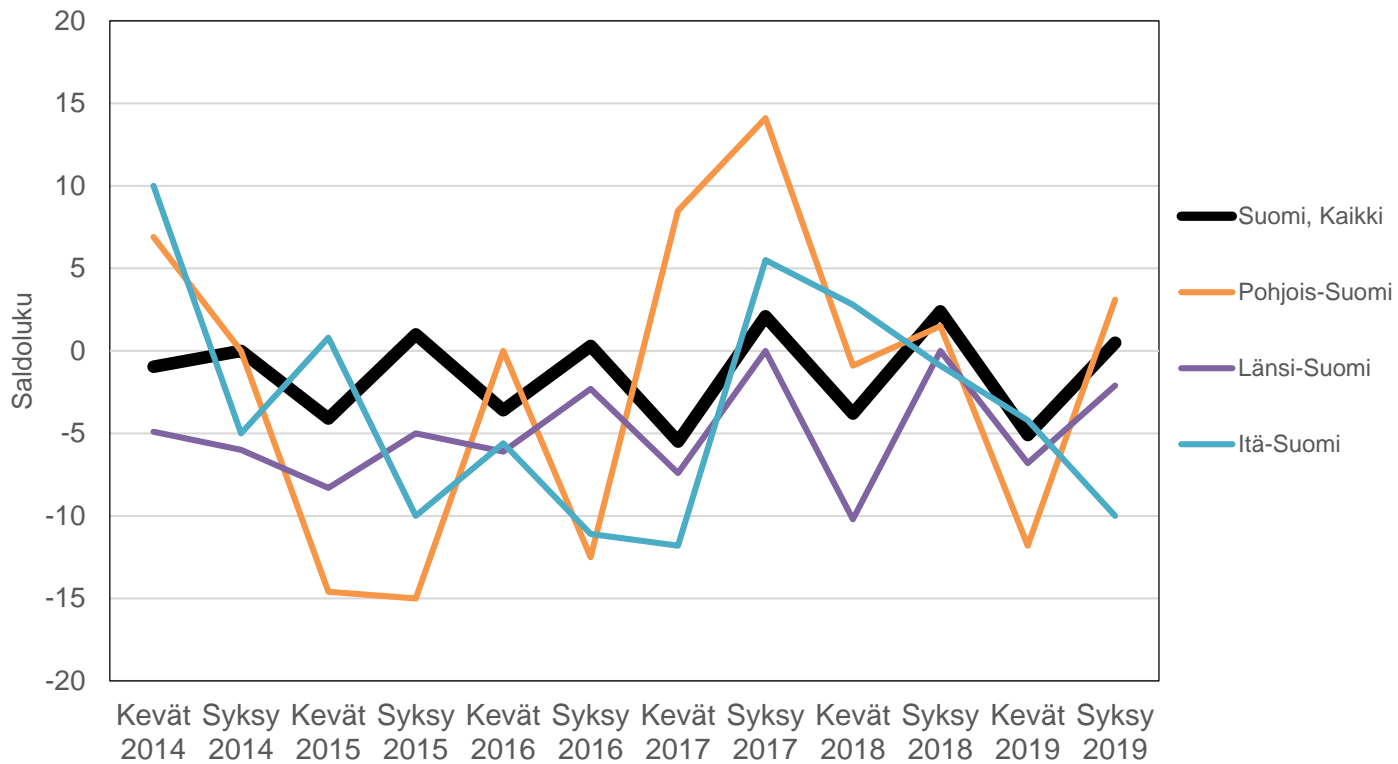
# Korjausrakentamisen ilmapuntari – Etelä-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



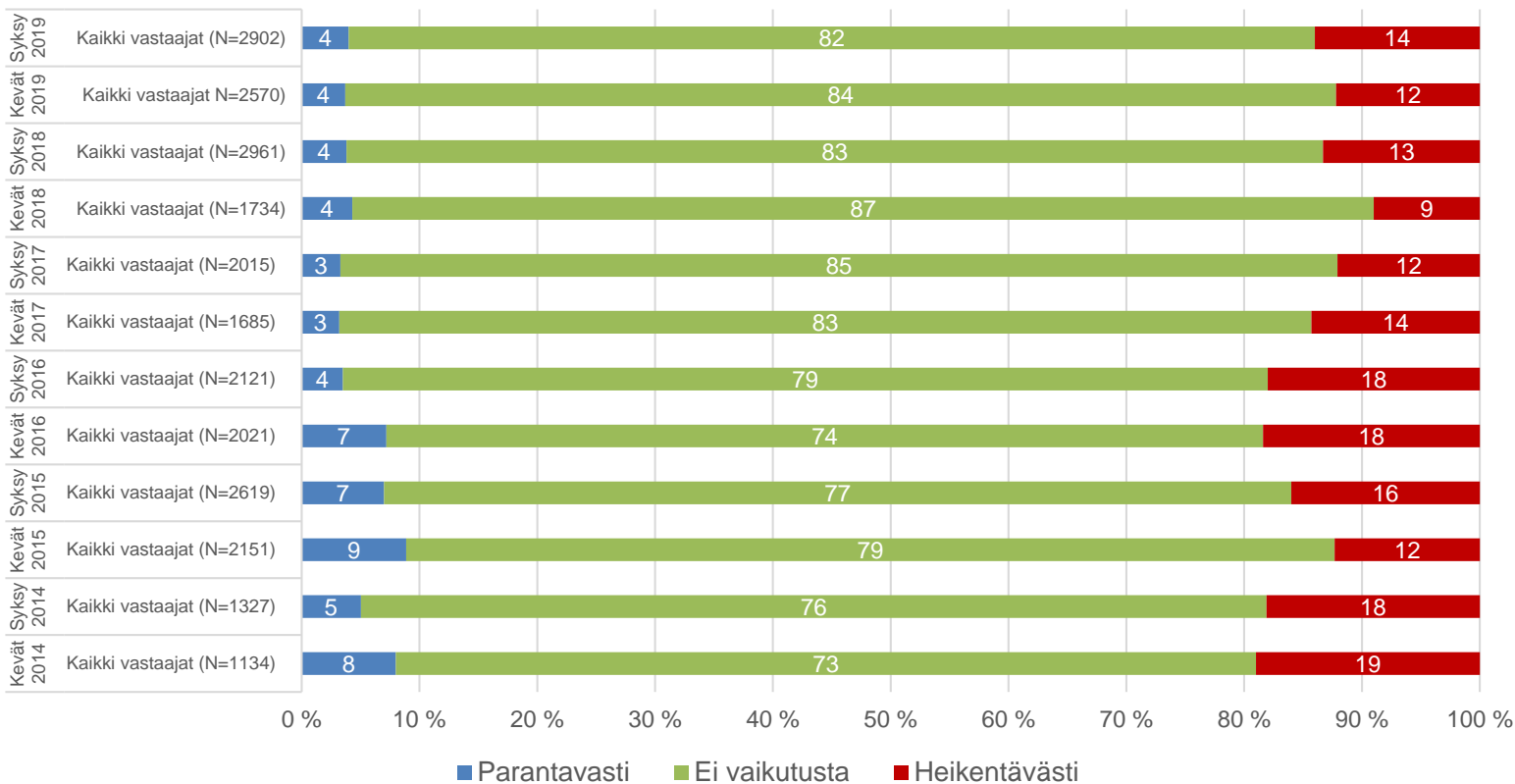
# Korjausrakentamisen ilmapuntari Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

## Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Hallitukset

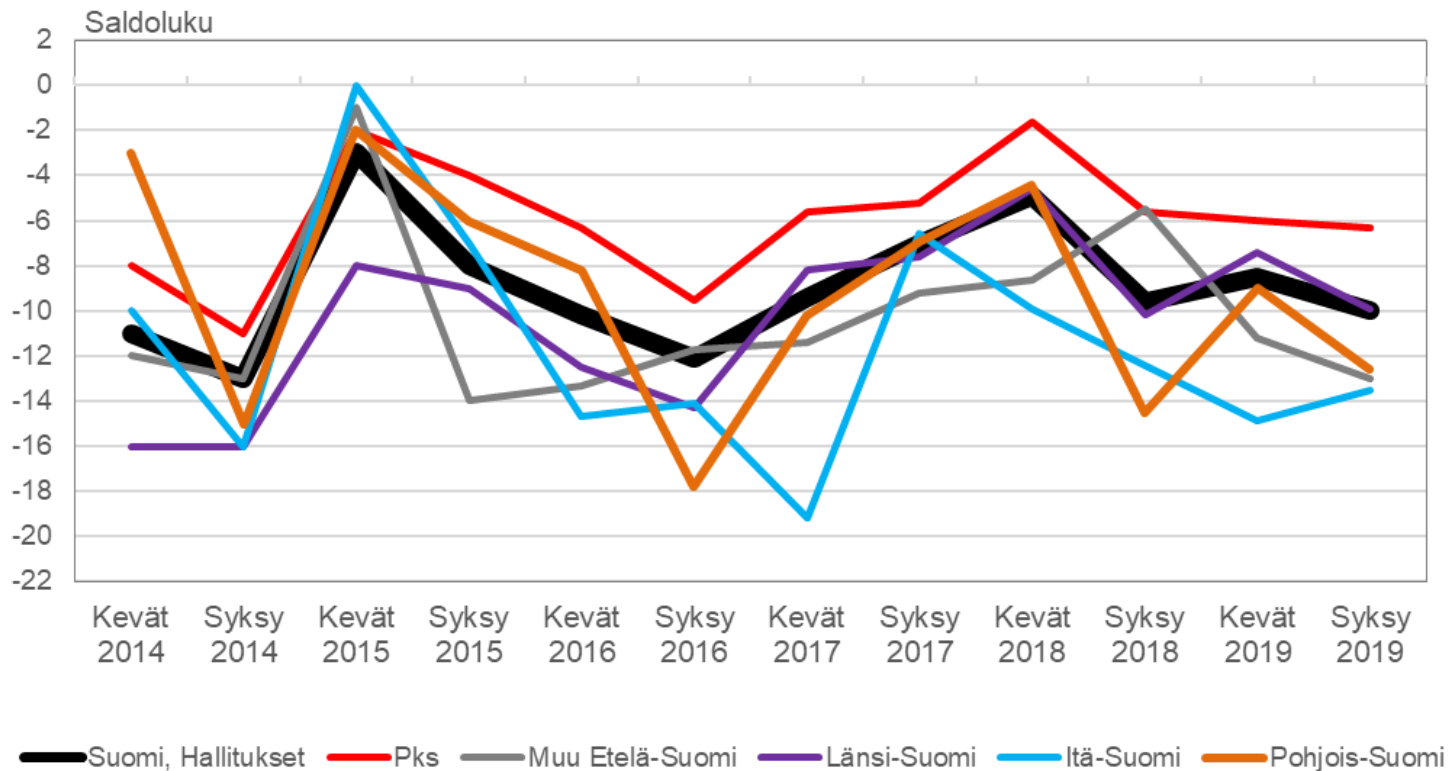




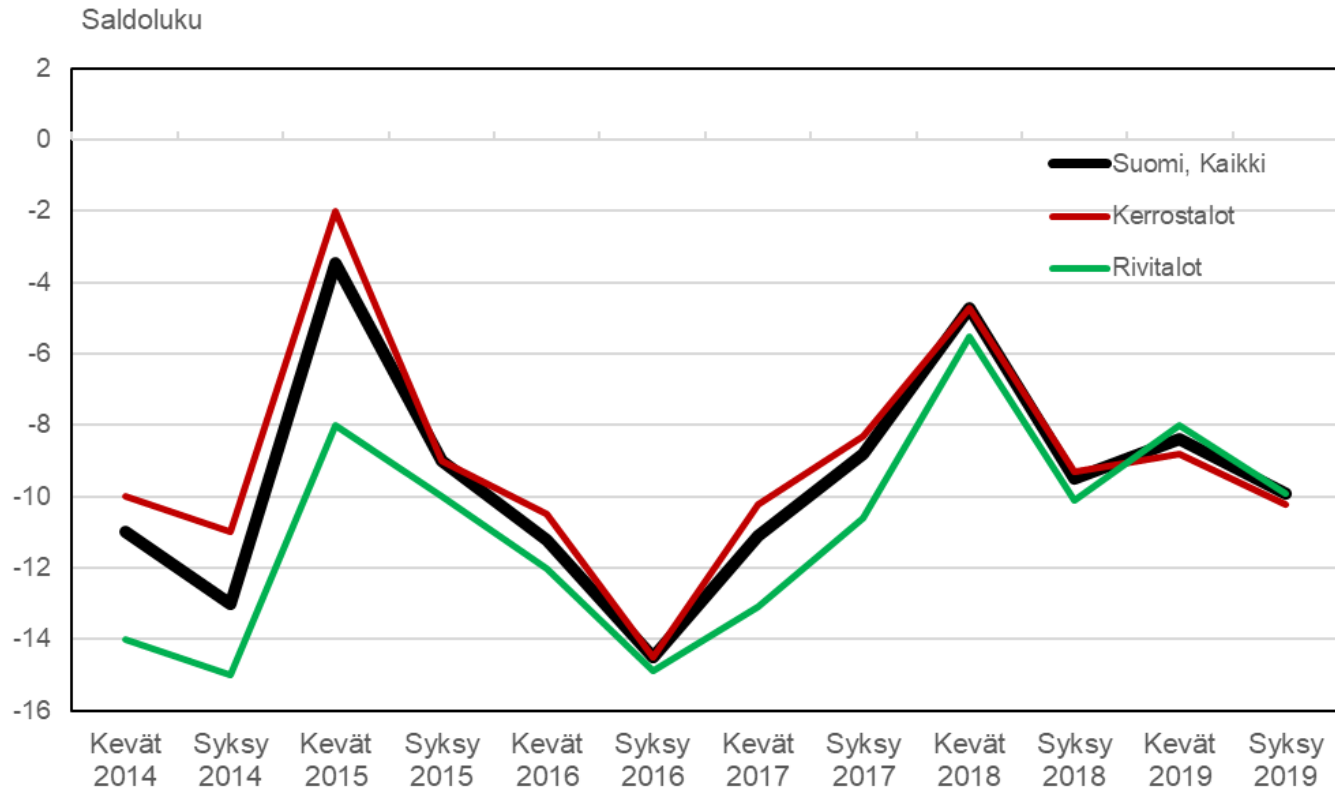
# Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



## Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



## Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Mitä  
korjataan?

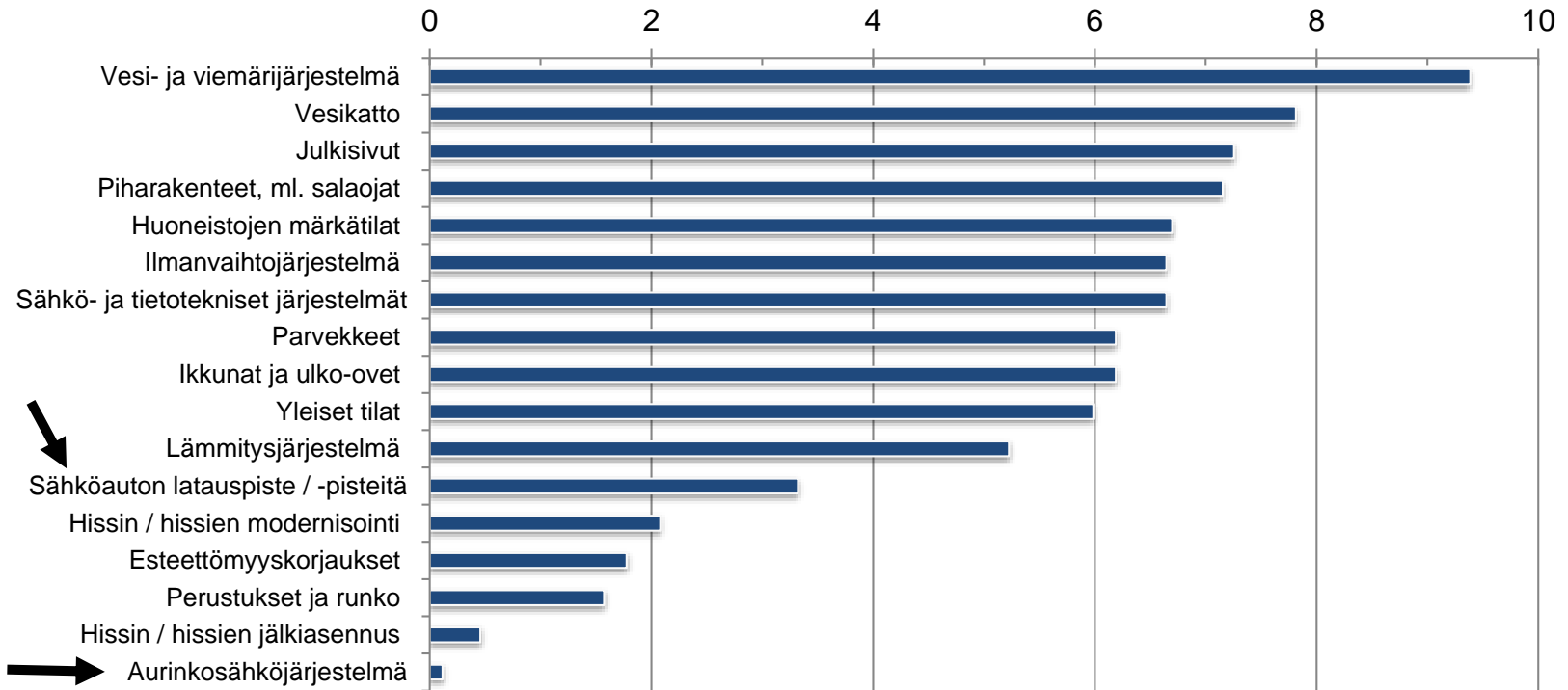




# Korjaukset vuonna 2019

## Kerrostalot

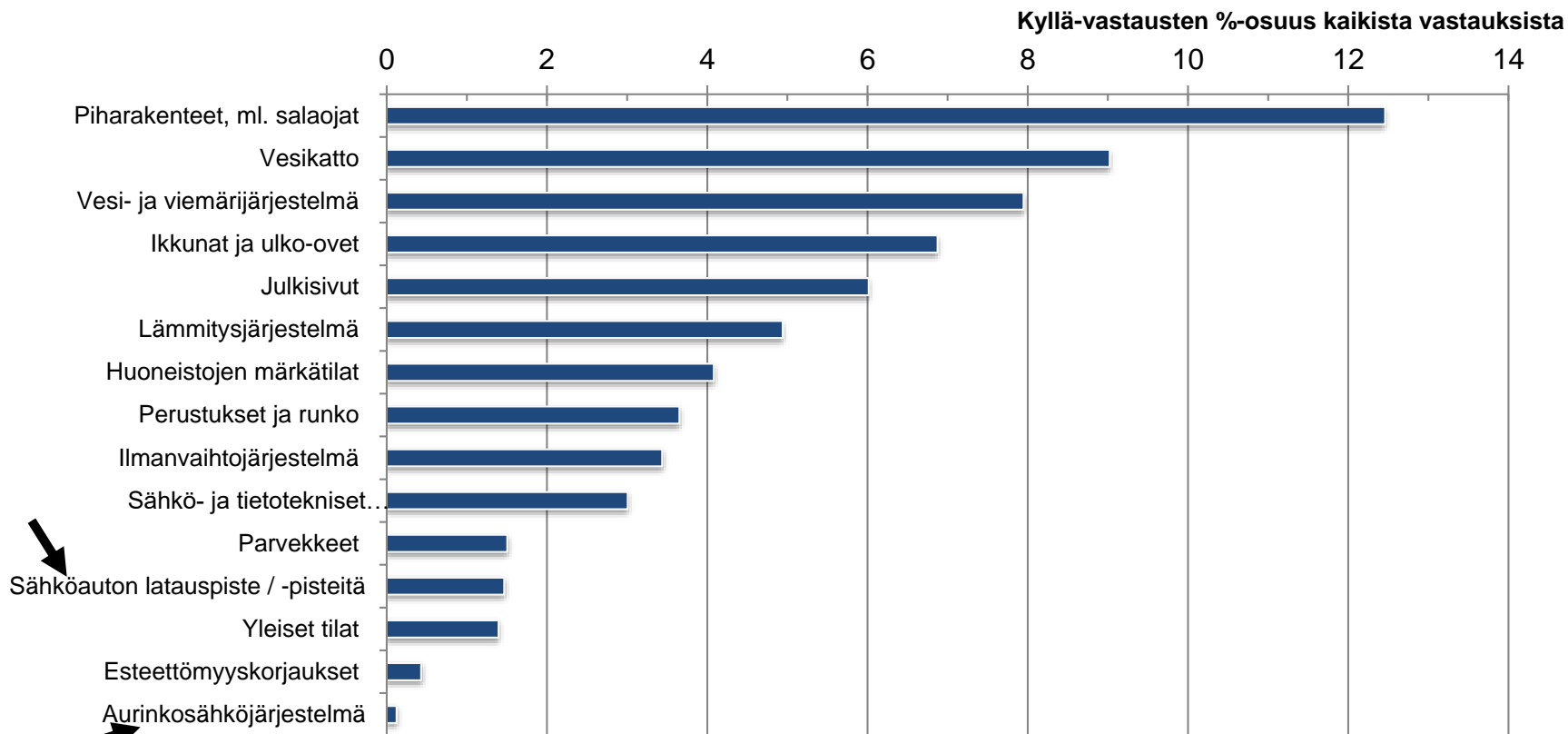
Kyllä-vastausten %-osuus kaikista vastauksista



→ = Kysymykset sähköautolatauksessa ja aurinkosähkössä kevään 2019 barometrissa

# Korjaukset vuonna 2019

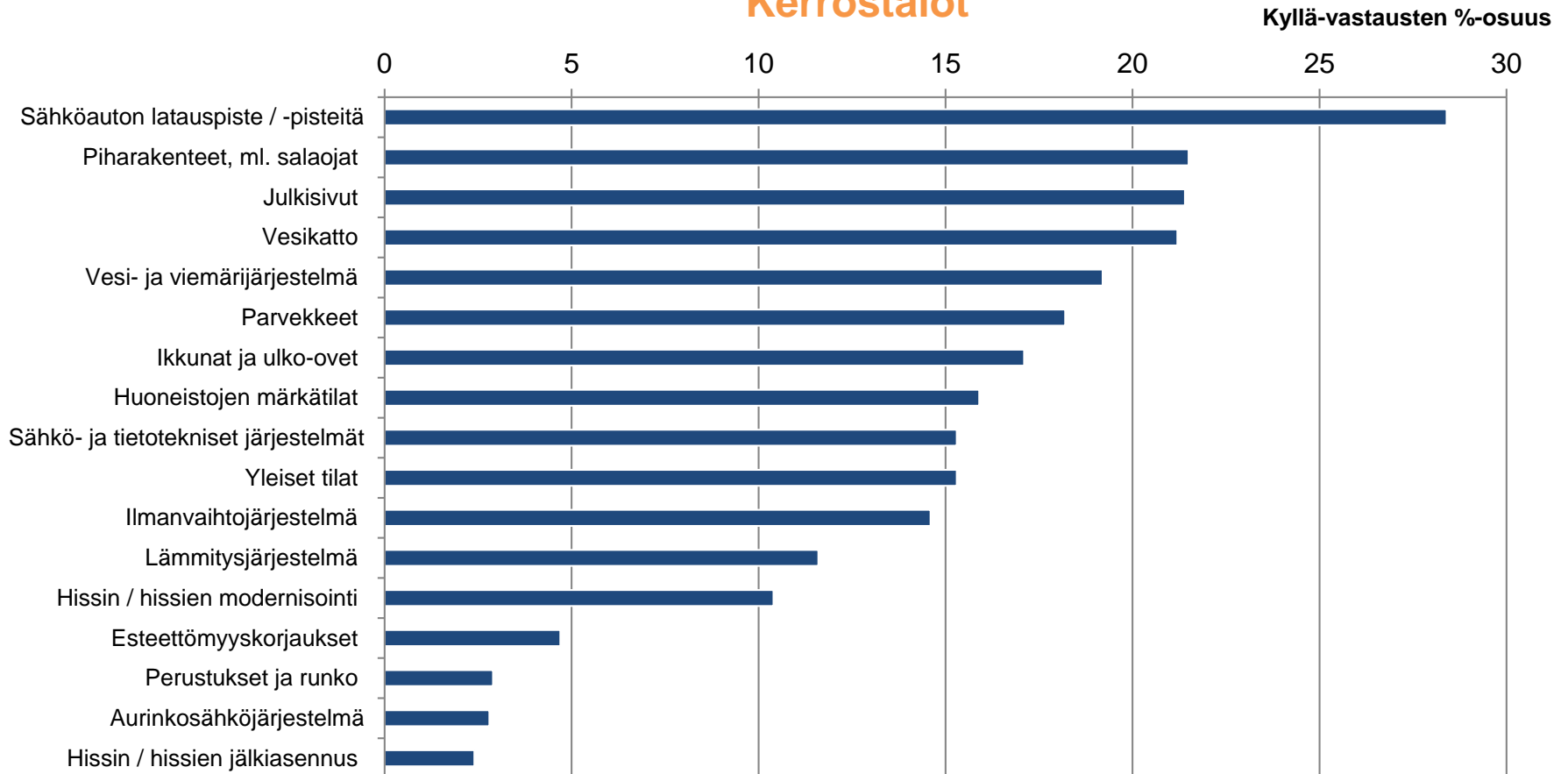
## Rivitalot



→ = Kysymykset sähköautolatauksessa ja aurinkosähkössä kevään 2019 barometrissa

# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2019 - 2023

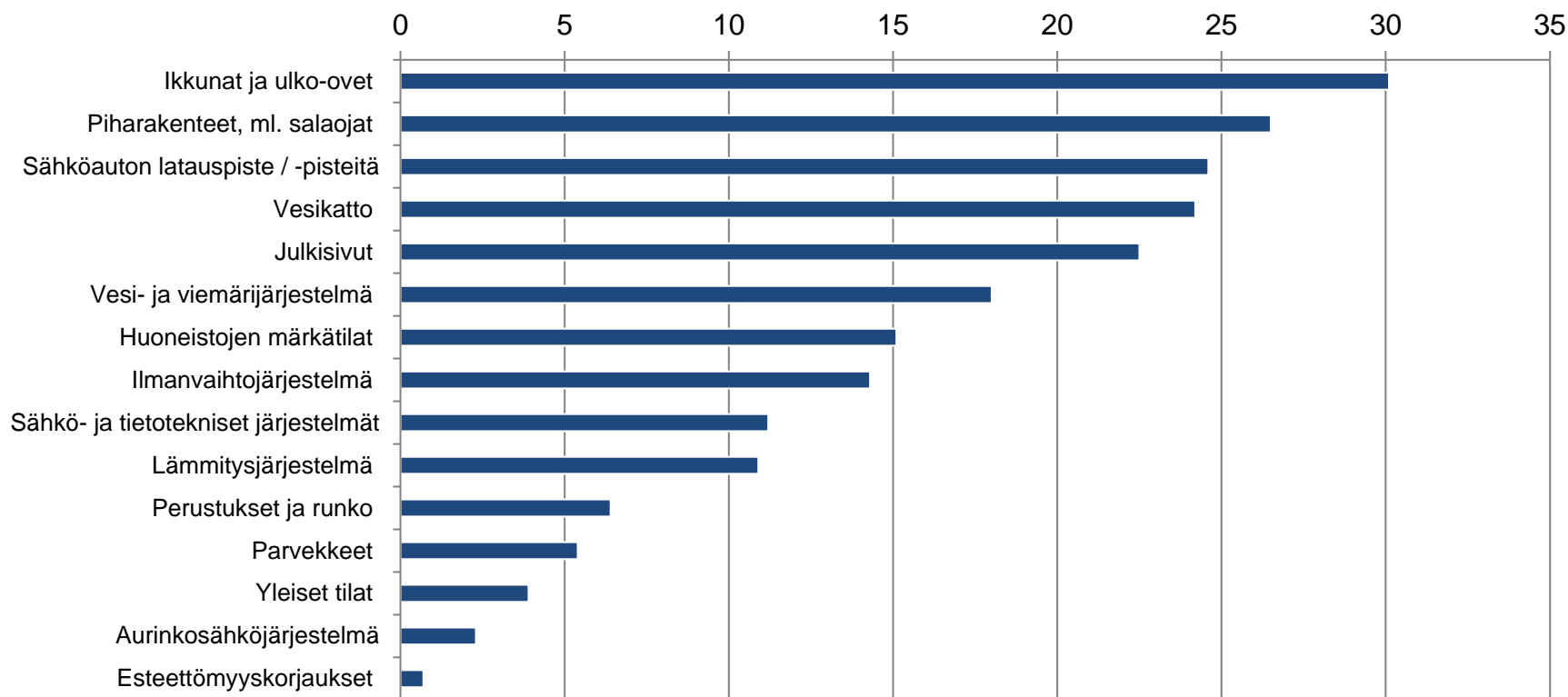
## Kerrostalot



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2019 - 2023

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

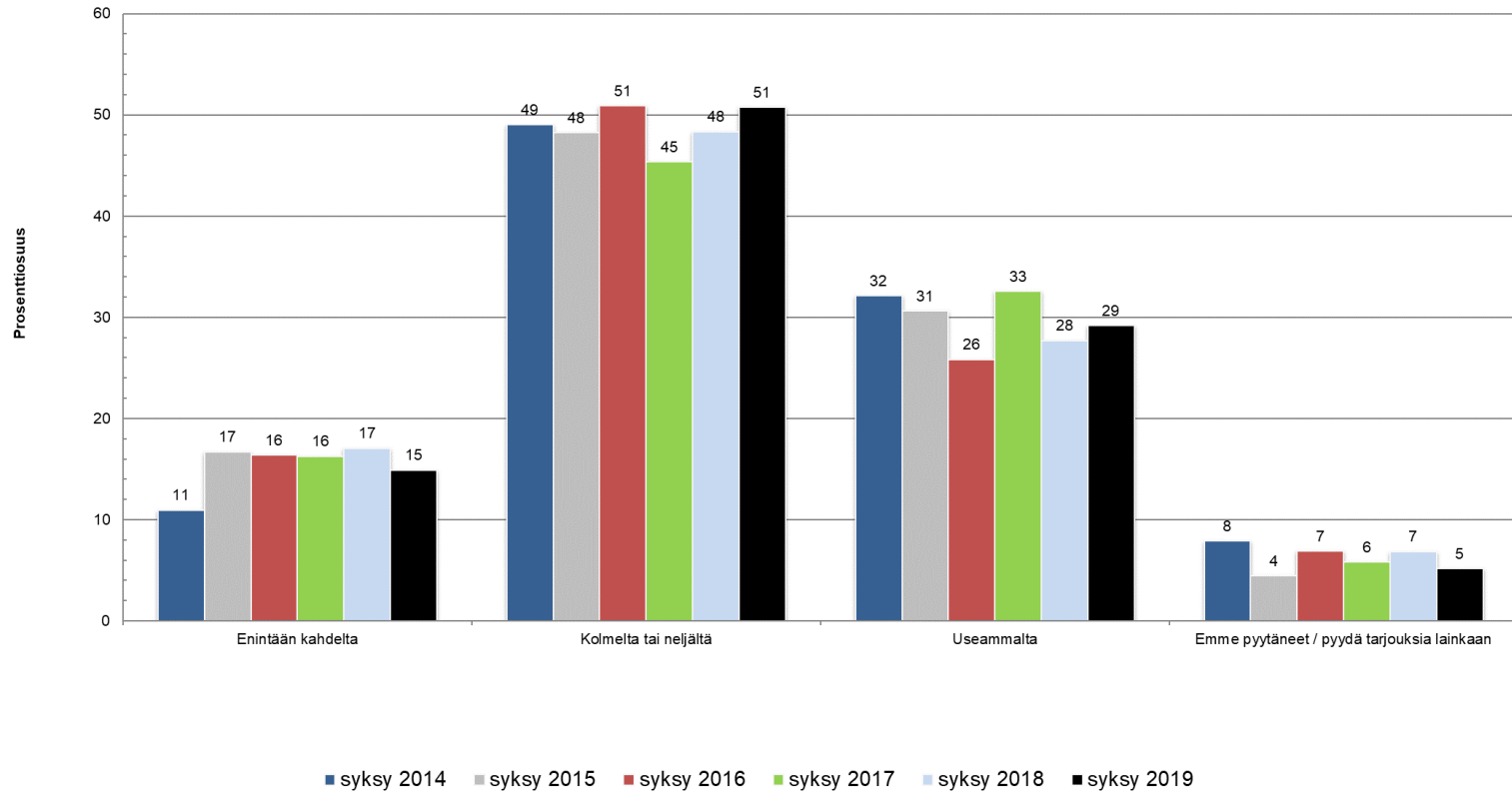




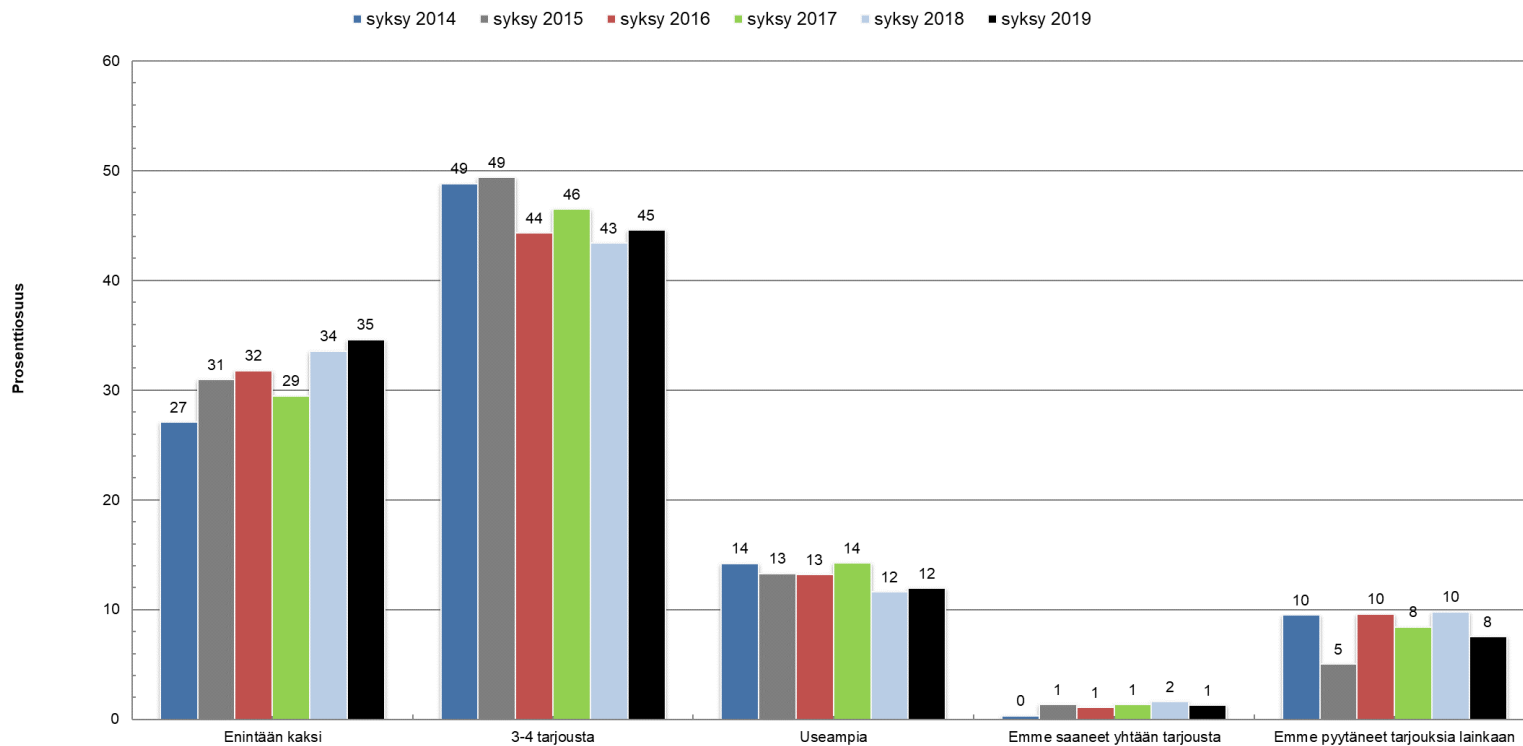
# Tarjoukset



# Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille



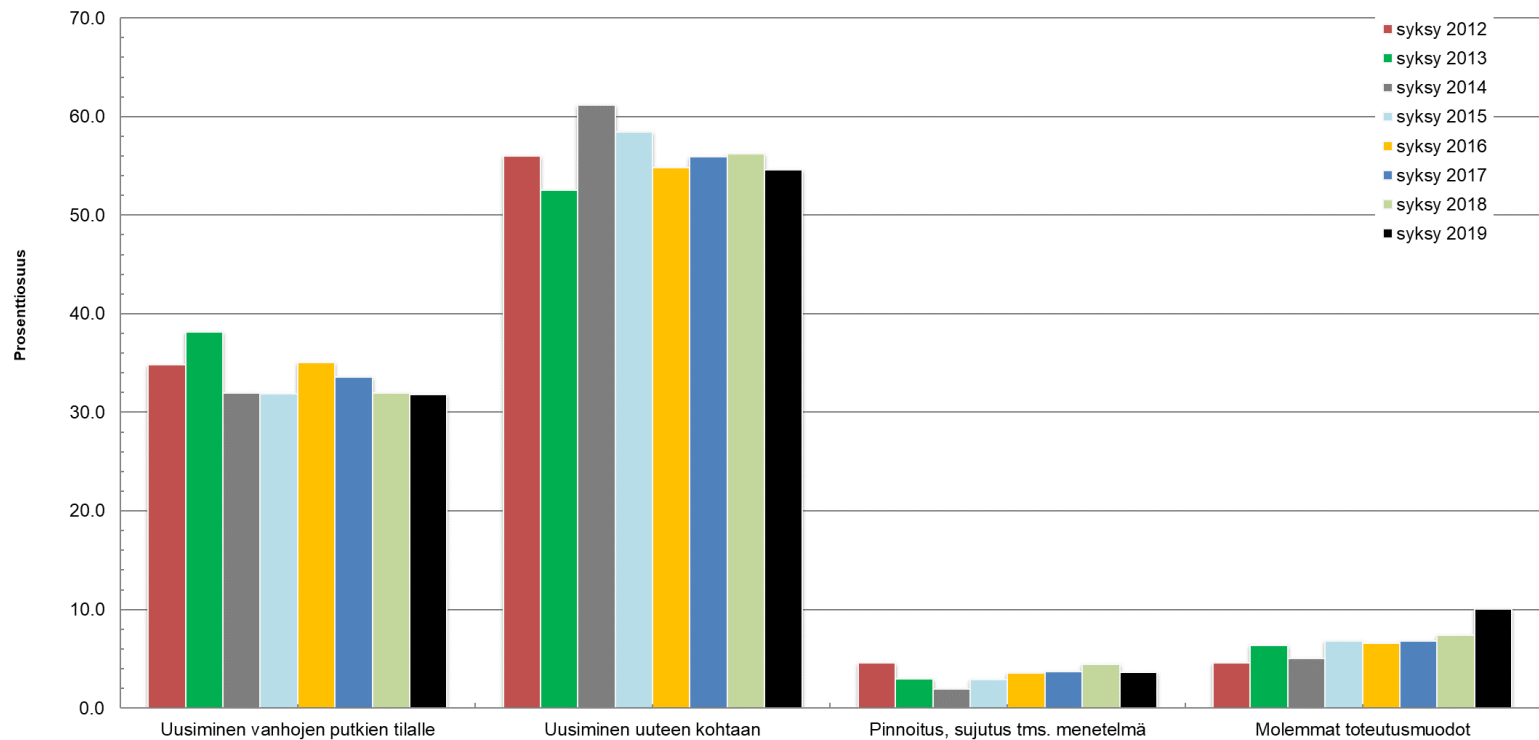
# Tarjouksia urakoitsijoilta



# Putkistojen korjaukset

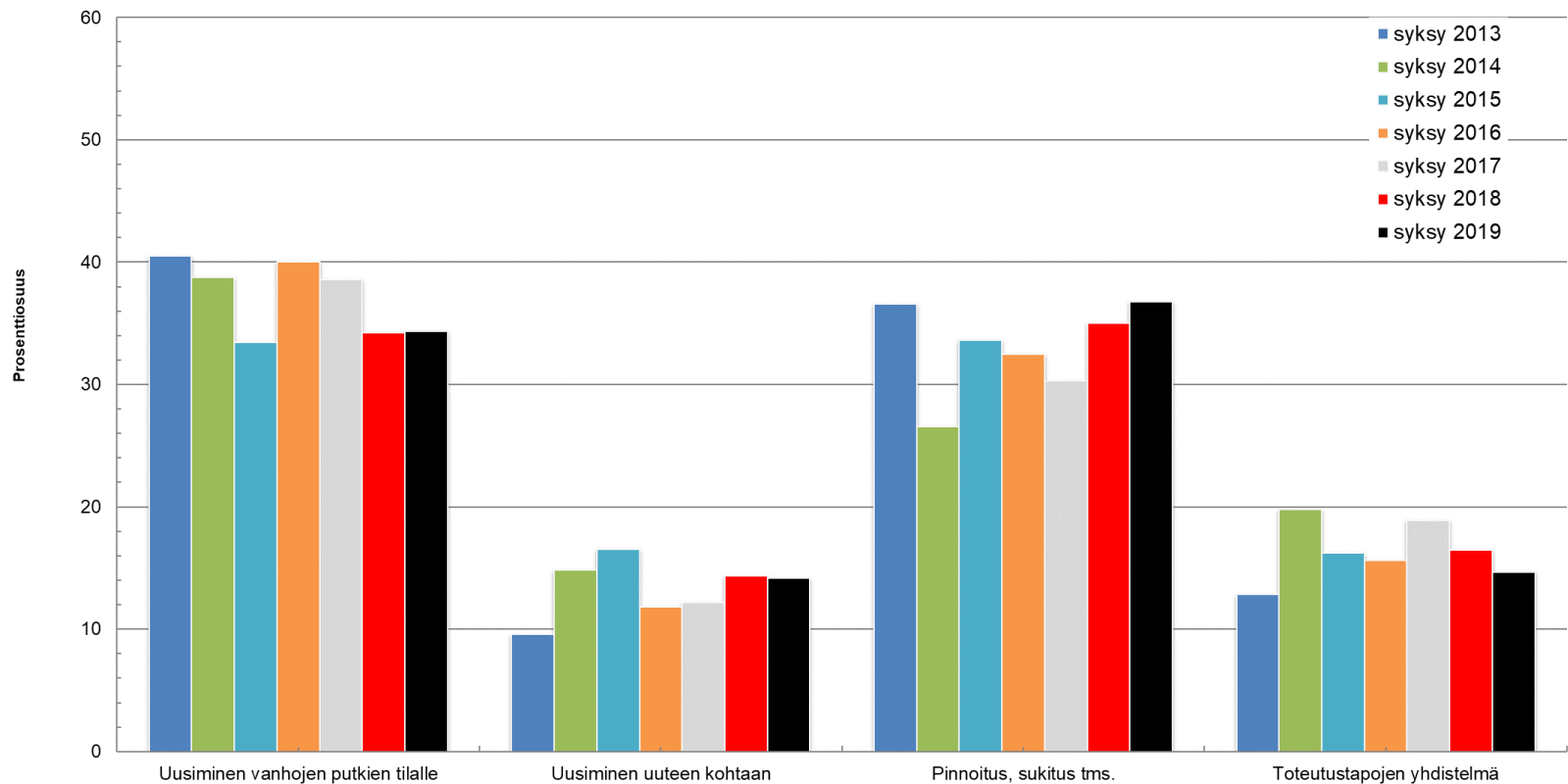


# Käyttövesiputkien toteutustapa





# Viemäriputkien toteutustapa



# Putkistokorjausten kokonaiskustannus- havainnot\* / Syksy 2019

## Perinteiset menetelmät (ml. hybridimenetelmät#):

- |  |                          |                        |
|--|--------------------------|------------------------|
| • Suomi: mediaani 690 EUR/h-m <sup>2</sup>     | Alakv. 500 – Yläkv. 940  | (Syksy 2017: med. 700) |
| • Pk-seutu: mediaani 860 EUR/h-m <sup>2</sup>  | Alakv. 690 – Yläkv. 1050 | (Syksy 2017: med. 880) |
| • Muu Suomi: mediaani 550 EUR/h-m <sup>2</sup> | Alakv. 420 – Yläkv. 730  | (Syksy 2017: med. 450) |

## Sisäpuoliset menetelmät:

- |  |                         |                        |
|--|-------------------------|------------------------|
| • Suomi: mediaani 380 EUR/h-m <sup>2</sup> | Alakv. 240 – Yläkv. 580 | (Syksy 2017: med. 320) |
|--|-------------------------|------------------------|

## Pelkät käyttövesiputkistot:

- |                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| • mediaani 130 EUR/h-m <sup>2</sup> | (Syksy 2017: med. 110) |
|-------------------------------------|------------------------|

- \* Kokonaiskustannukset sis. putkiremontin yhteydessä toteutetun urakan ml. suunnittelun, rakennuttamisen ja alv:n.
- # Ns. perinteisen ja sisäpuolisen korjaustavan yhdistelmät.
- Kokonaiskustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä kaikkea hankkeen yhteydessä remontoidaan. Lisäksi: mitä pienempiä huoneistoja sisältäviä taloja remontoidaan sitä kalliimmiksi remontit tulevat huoneistoneliötä kohden.

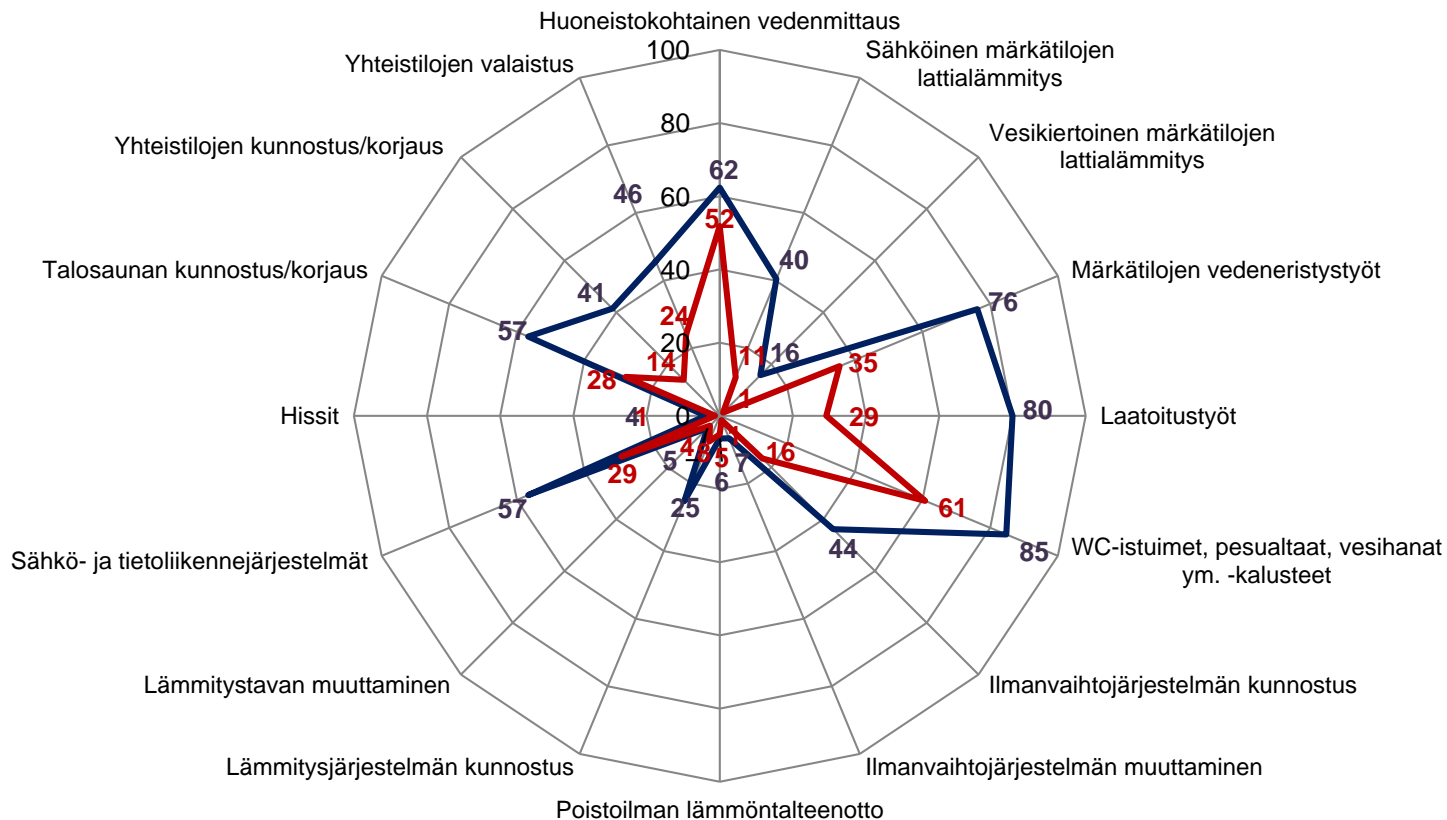


# Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2019

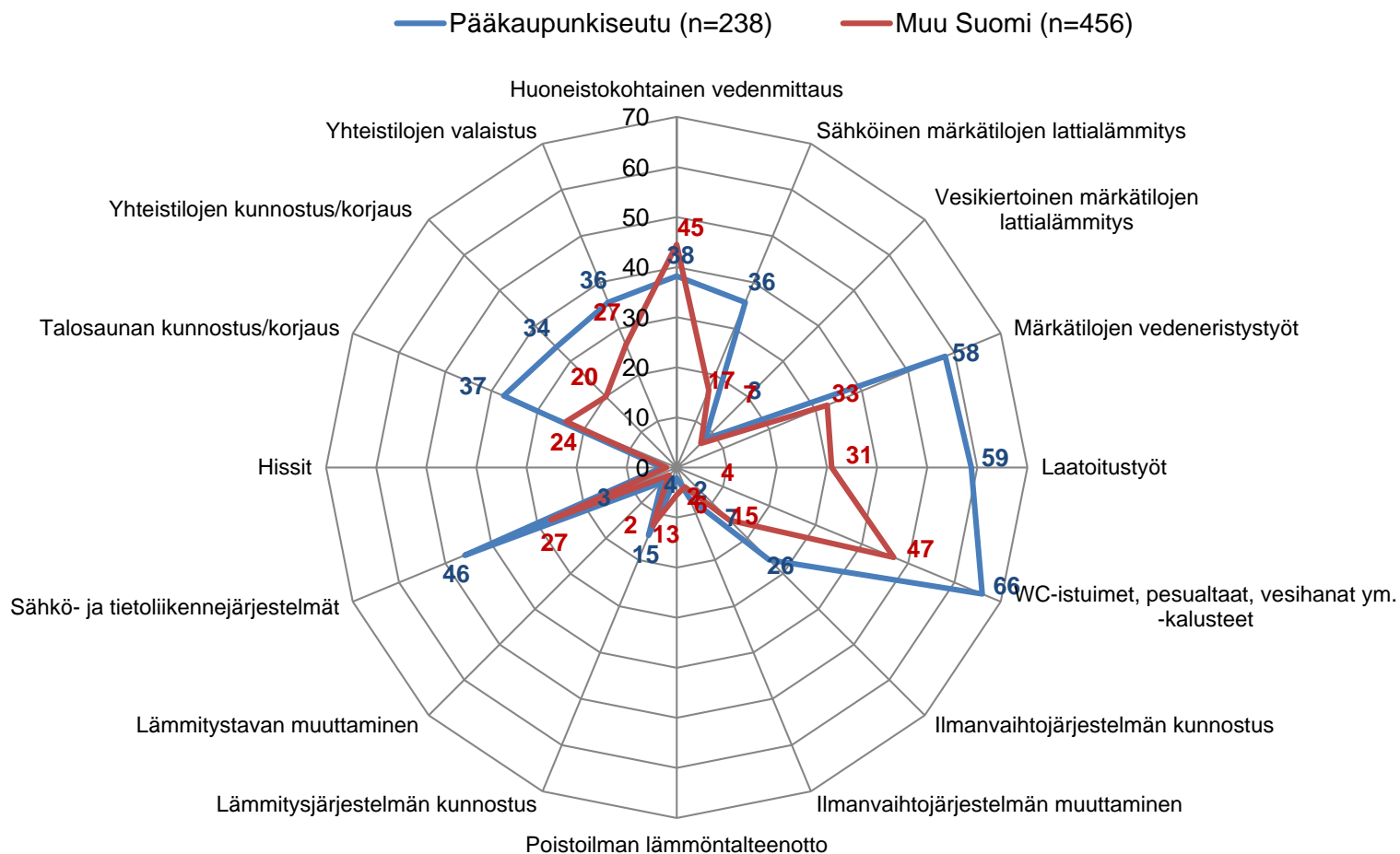
— Perinteinen (n=210)

— Sisäpuolinen (n=138)



# Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2019



# Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

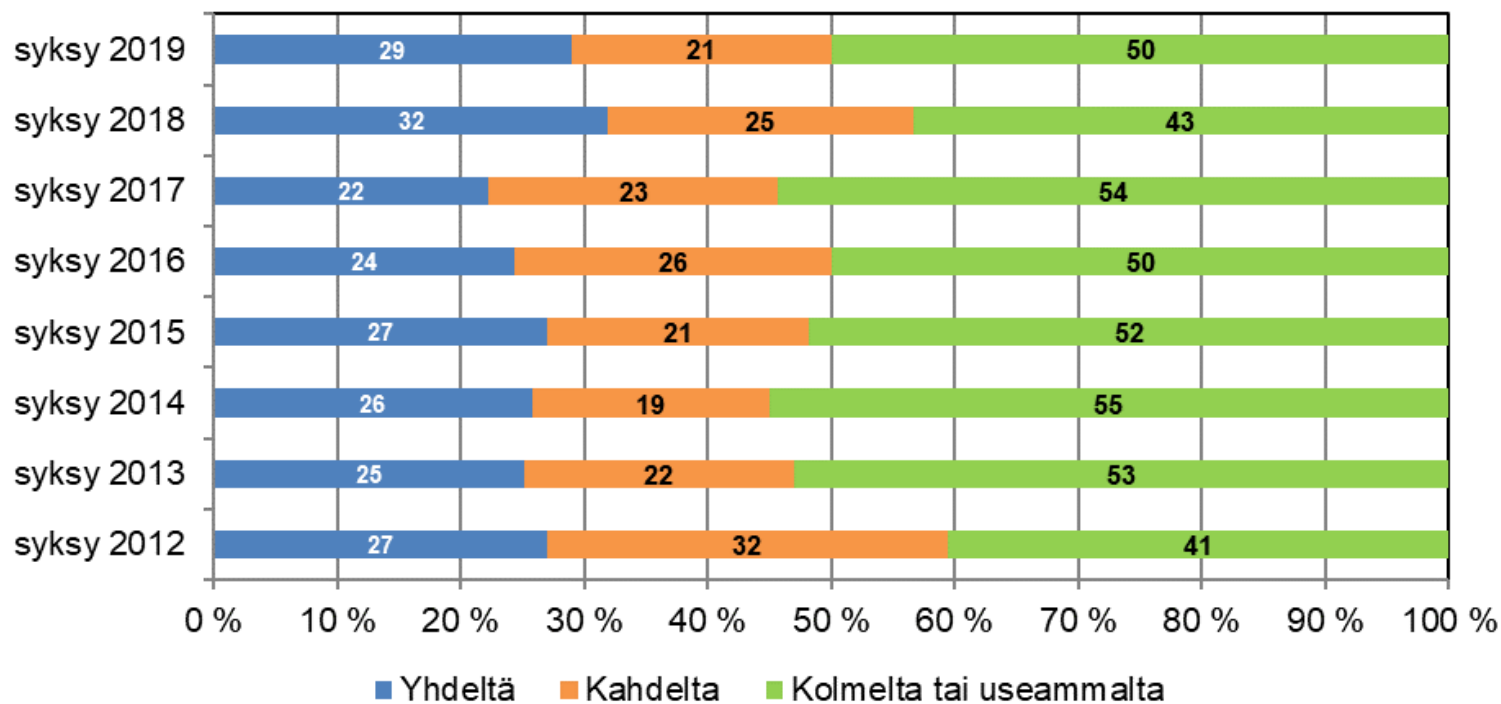




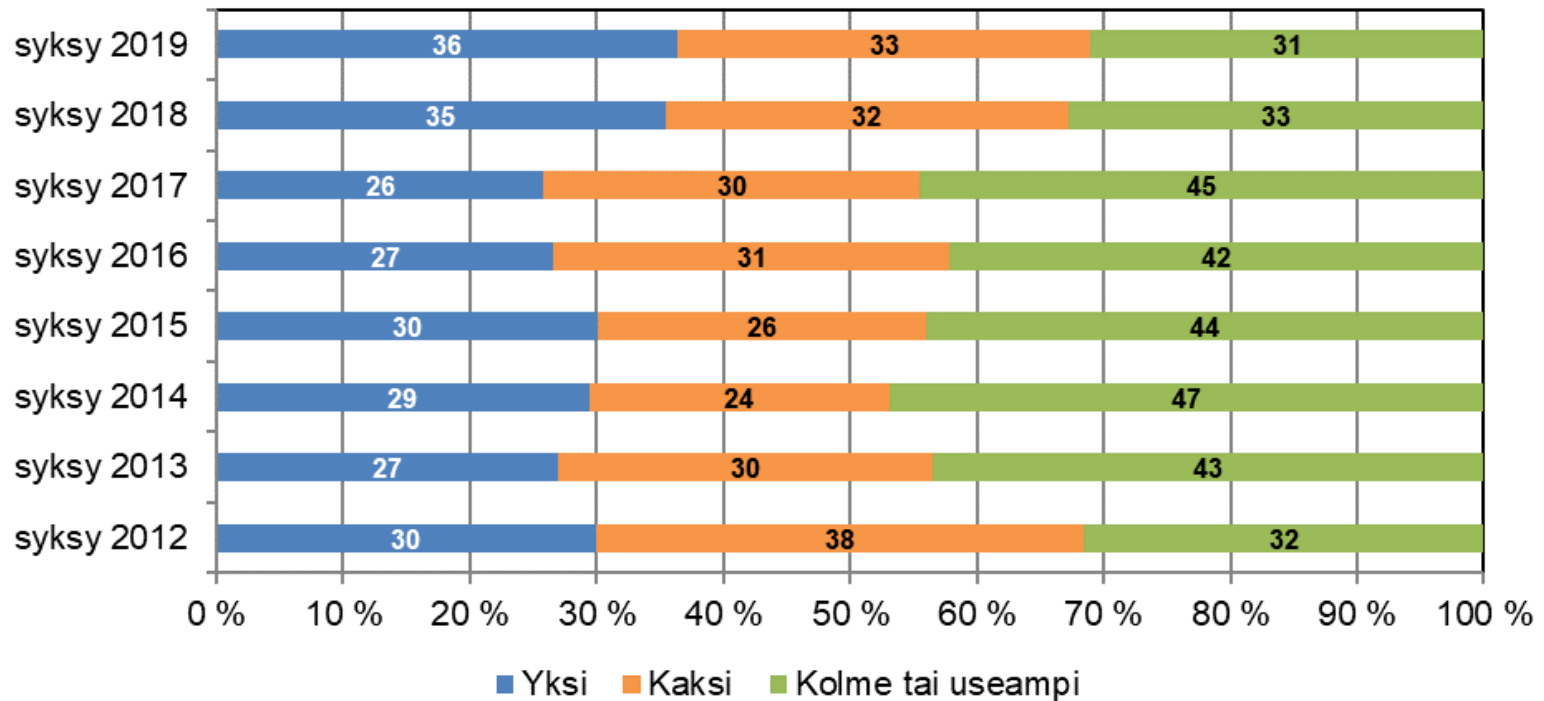
# Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Lainarahaa on kysytty yhä useammista pankeista tänä vuonna. Lainarahan tarjouksia on tänä vuonna tullut kuitenkin vähemmän kuin kahtena edellisellä vuonna. Myös kevääseen nähden syksyn barometrissa oli vähemmän saatuja rahoitustarjouksia.
- Vain yhdeltä pankilta sai lainatarjouksen 36 % vastaajien yhtiöistä, kun vielä kaksi vuotta sitten näiden osuus oli 26 %.
- Lainarahoituksen saatavuuden arvioidaan heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana hieman viime keväistä vähemmän (saldoluku: -10 / Syksy 2019 vs. -13 / Kevät 2019 ja -8 / Syksy 2018).
- Lainaehtojen odotetaan edelleen heikentyvän, mutta heikentymistä povataan kahta edellistä kertaa harvemmin (saldoluku: -21 / Syksy 2019 vs. -28 / Kevät 2019 ja -43 / Syksy 2018). Muutos koskee kaikkia maantieteellisiä alueita Suomessa.
- Lainamarginaali on keskimäärin jälleen hivenen laskenut. Nyt mediaani vastaajien yhtiöillä oli 0,83 %-yksikköä. 80 % vastaajien marginaaleista välillä 0,6 – 1,6 %. Keväällä 2019 ja Syksyllä 2018 mediaanilukema oli 0,9 %-yksikköä.

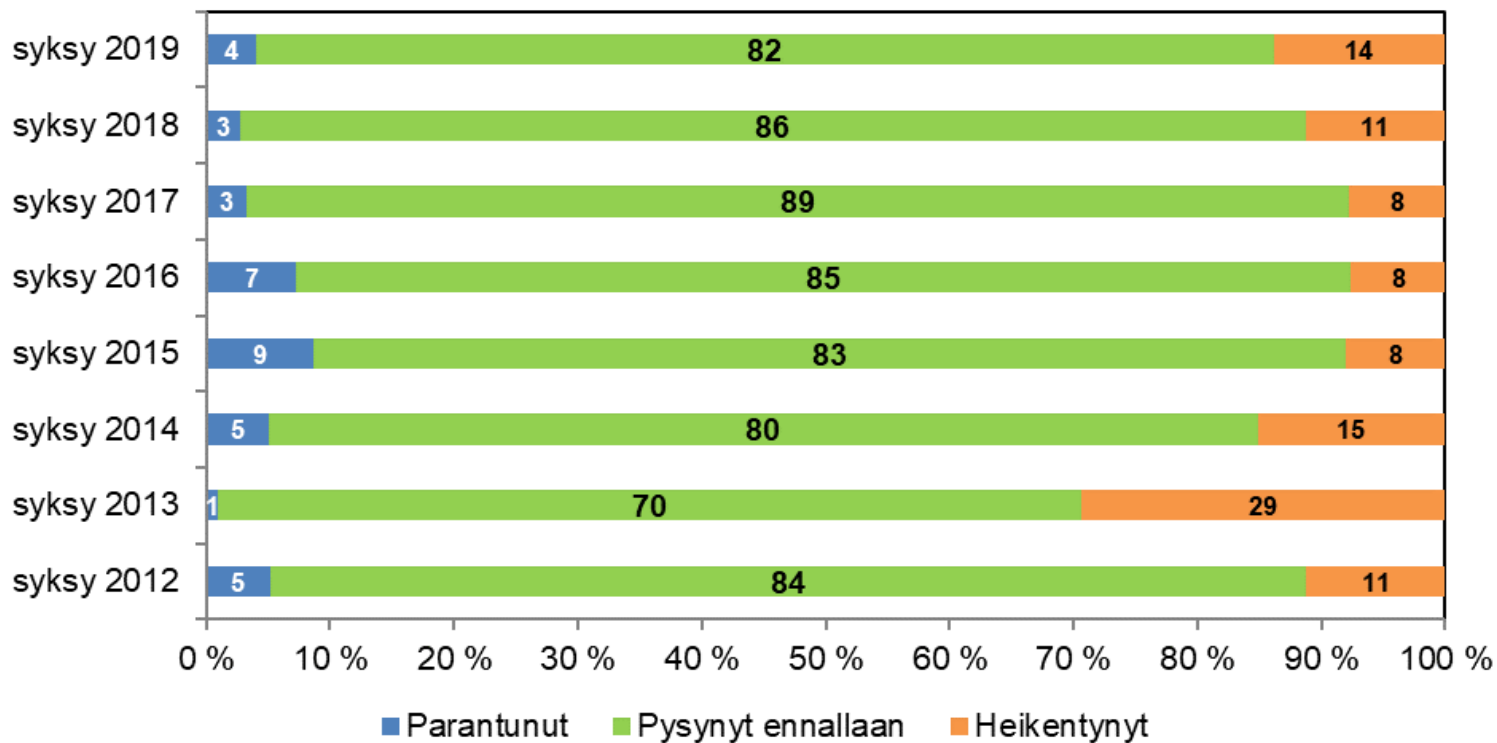
## Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous



# Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous



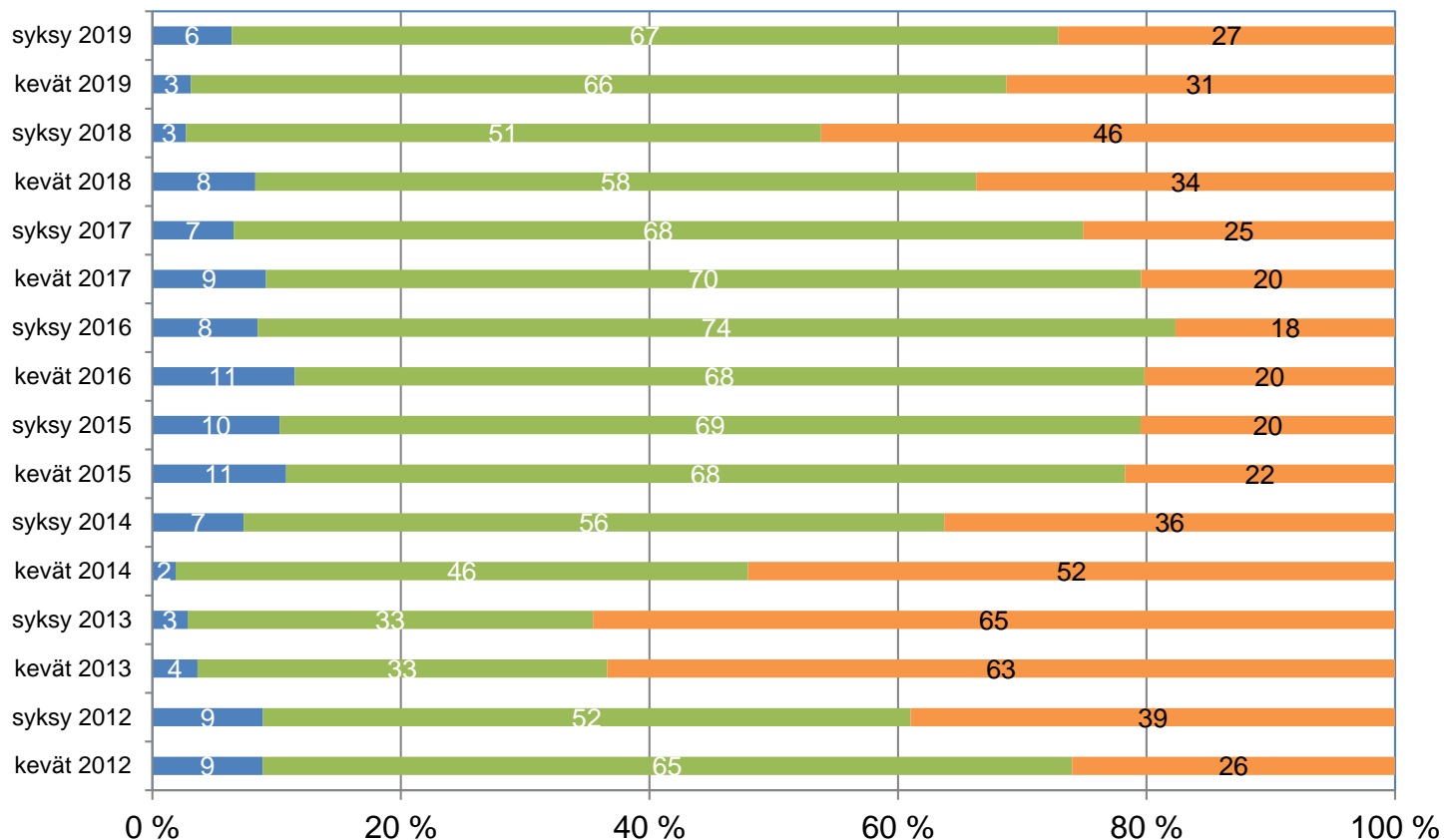
## Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...





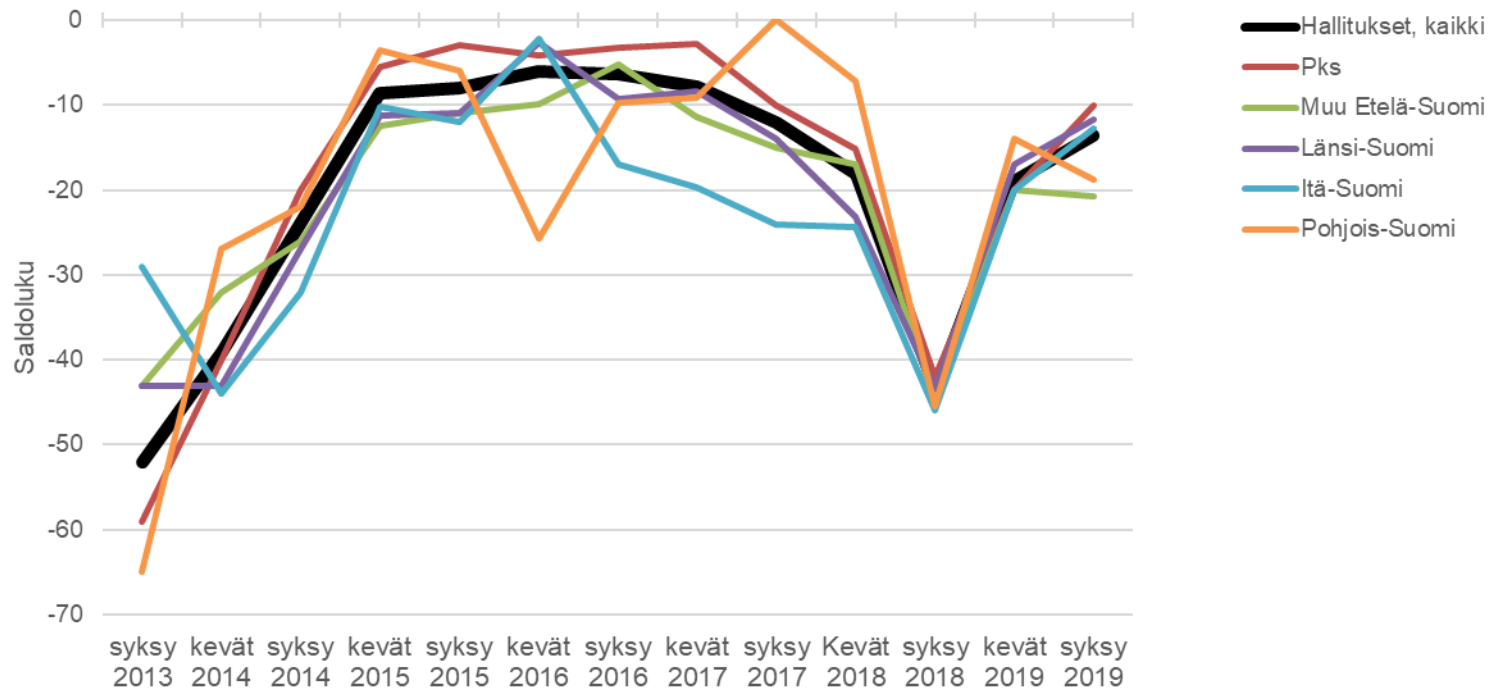
# Lainaehtojen kehitysodotukset

n = 1179 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, Syksy 2019)



■ Lainaehdot ovat parantumassa ■ Lainaehdot ovat ennallaan ■ Lainaehdot ovat heikentymässä

## Lainaehtojen kehitysodotukset aluekohtaisesti





## Lisätietoja:

Kiinteistöliitto [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

Pääekonomisti Jukka Kero, p. (09) 1667 6761, [jukka.kero@kiinteistoliitto.fi](mailto:jukka.kero@kiinteistoliitto.fi)