



Korjausrakentamis- barometri

Yhteenveto, kevät 2023

Julkaisuvapaa 2.5.2023 klo 9



Yhteenveto

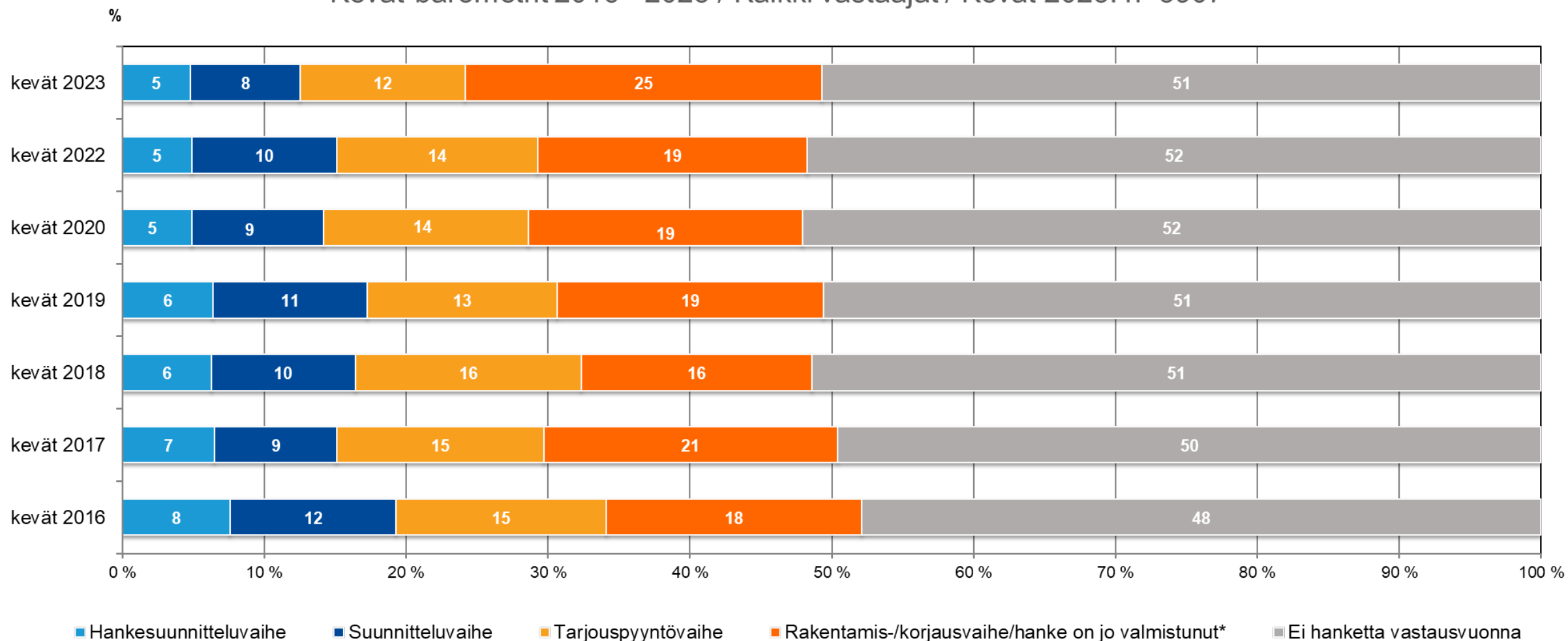
Suhdannekuva korjausrakentamisessa

Huhtikuu 2023

- Taloyhtiöiden korjaushankkeiden näkymiä varjostavat monet taloudelliset ja yhteiskunnalliset muutokset. Barometrin tuloksissa ei ole näkyvissä kasvua taloyhtiöiden korjaushankkeisiin 2023, ja näkymä vuodelle 2024 on vielä epäselvä. Varovaisuudesta kertoo mm. suunnittelu- ja tarjouspyyntövaiheessa olevien osuuden pienentyminen vuoden takaisesta. Kuitenkin edelleen miltei joka toisella on tänä vuonna korjaushanke, tai se on juuri päättynyt.
- Barometrin osoittama vastausvuoden ilmapuntari-mittarin arvo on pienentynyt sekä viime syksyyn että viime kevääseen verrattuna. Saldoluku oli nyt -8, kun se syksyllä oli -5. Kasvua tälle vuodelle odottaneita on 25 ja supistumista odottaneita 34 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku on korkein, -1. Muualla Suomessa lukemat ovat selvästi tätä matalampia. Rivi- ja kerrostalo-yhtiöissä näkymä oli suurin piirtein samankaltainen.
- Vuodelle 2024 taloyhtiöiden odotukset ovat aavistuksen vuoden takaisia vuoden 2023 odotuksia varovaisempia. Odotuksia mittaava saldoluku asettui tasolle -7, joka on kaksi pistettä vuoden takaista pienempi. Ainoastaan Pk-seudun lukema on plussan puolella (+2). Muualla keskimäärin -10 tietämällä.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen selvästi negatiivisen puolella, mutta lukema kuitenkin kohosi viime syksyyn verrattuna aavistuksen. Saldoluku on nyt -32, kun syksyllä lukema oli -38, ja viime vuoden keväällä -24. Vastaajista 63 % ilmoitti, ettei ajankohtainen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimien toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat isolta osaltaan yleisestä taloustilanteesta riippumatta.
- Tarjousten saamisessa on näkyvissä hienoista virkistymistä. Vain korkeintaan 2 tarjousta saaneiden osuus on pienentynyt.

Korjaushankkeen vaihe taloyhtiössä 2016-2023

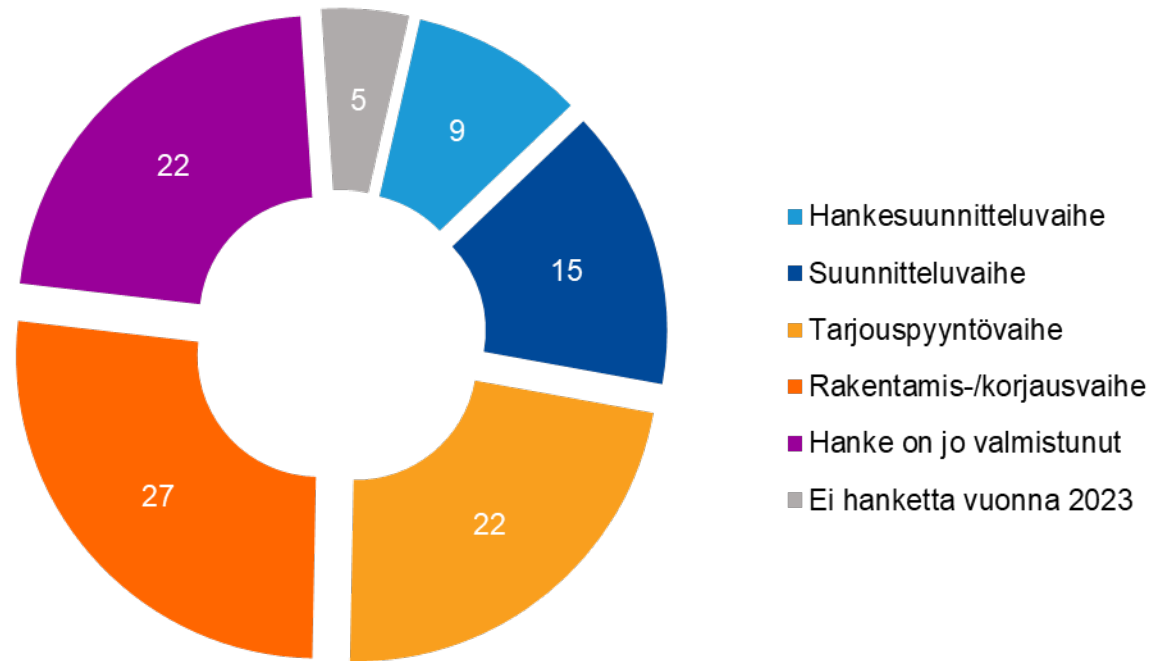
Kevät-barometrit 2016 - 2023 / Kaikki vastaajat / Kevät 2023: n=3907



Hankkeen vaihe niillä, joilla hanke menossa...

Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Kevät 2023, n=2045 / Vastajat, joiden yhtiössä hanke





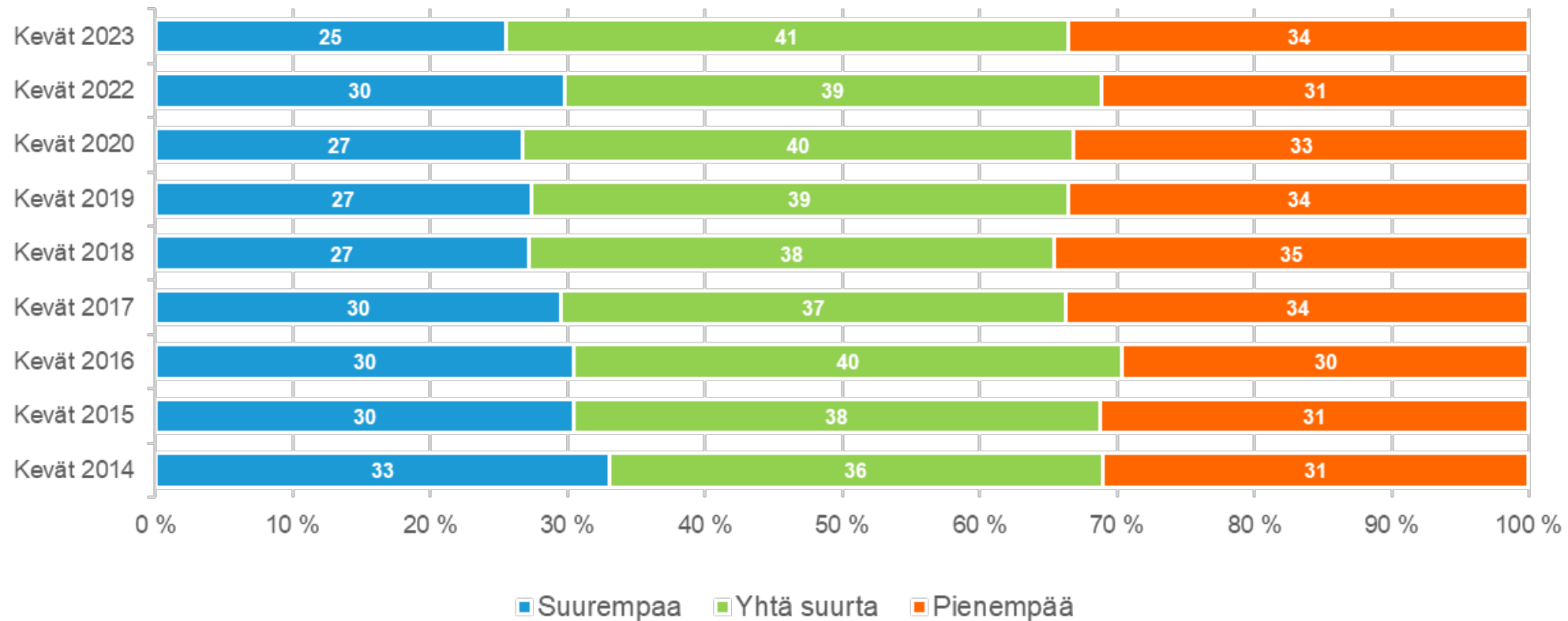
Suhdannenäkymät

Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

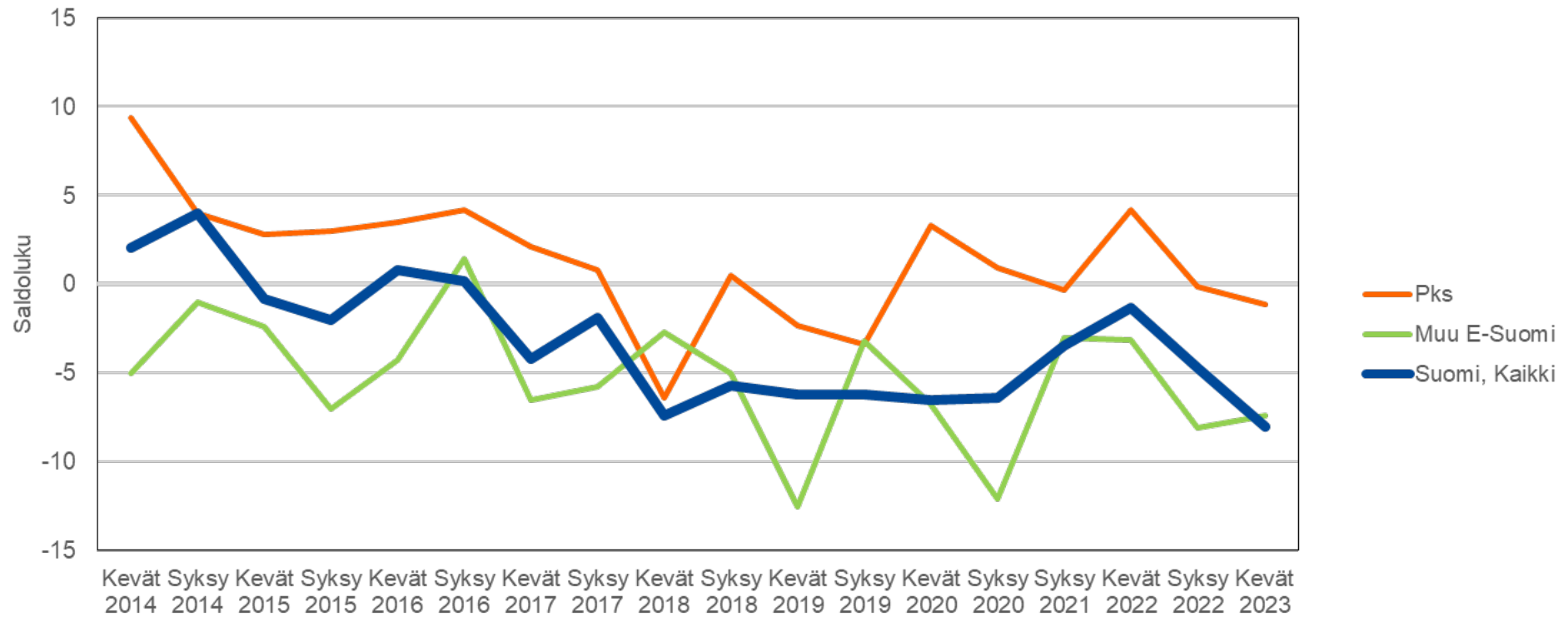
Kevät-barometrit Kevät 2023 (Saldo: -8)

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi Etelä-Suomi

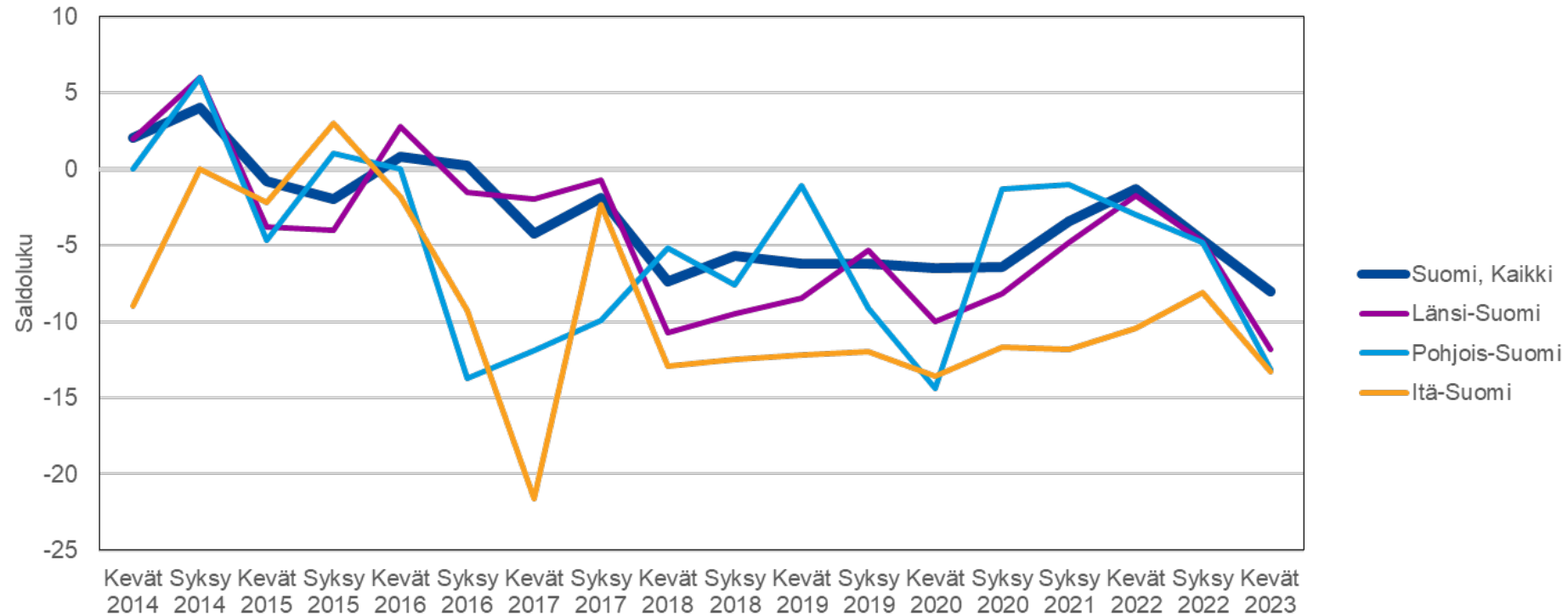
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Itä-, Länsi- ja Pohjois-Suomi

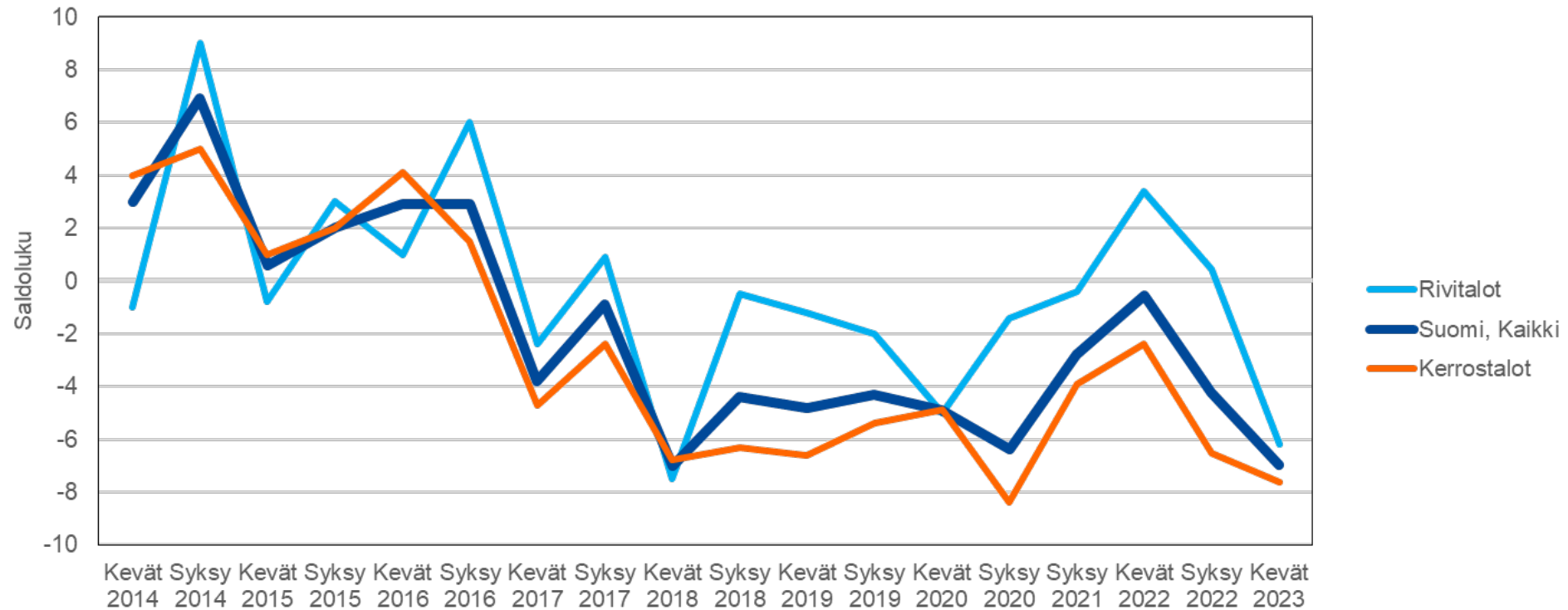
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen
edellisvuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot

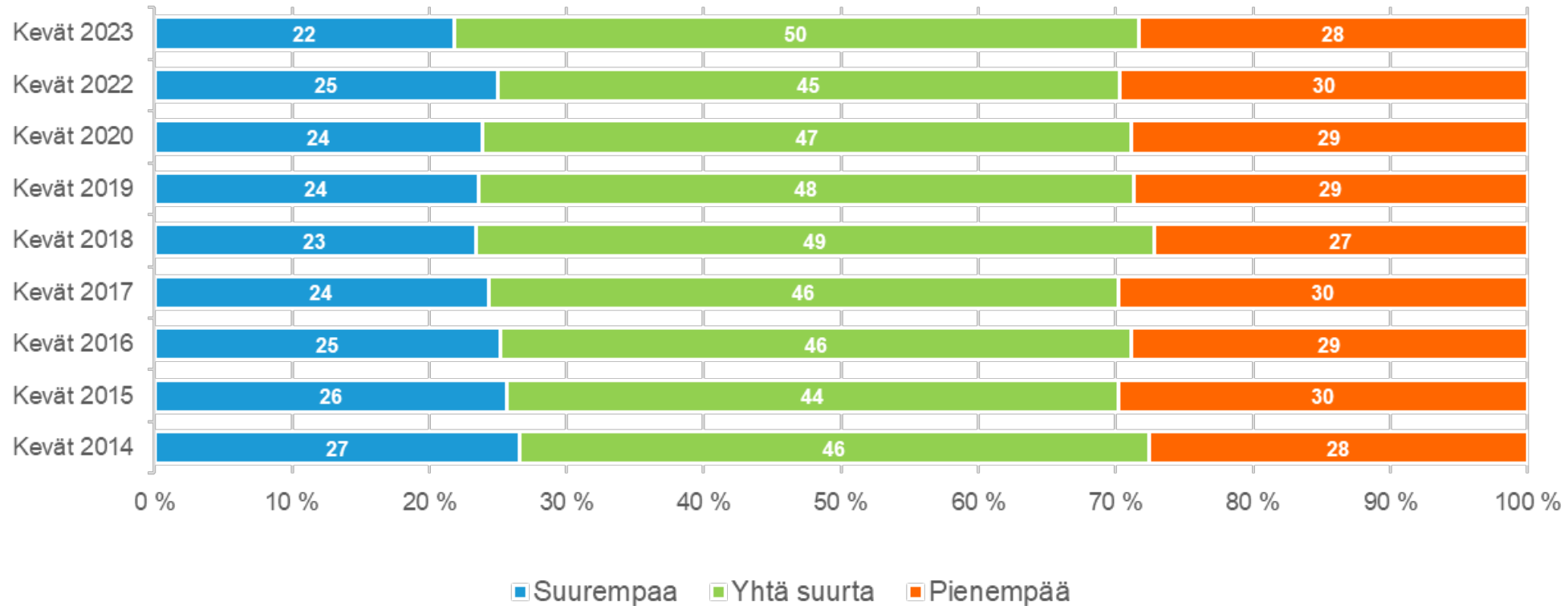


Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna

Kevät-barometrit Kevät 2023 (Saldo: -7)

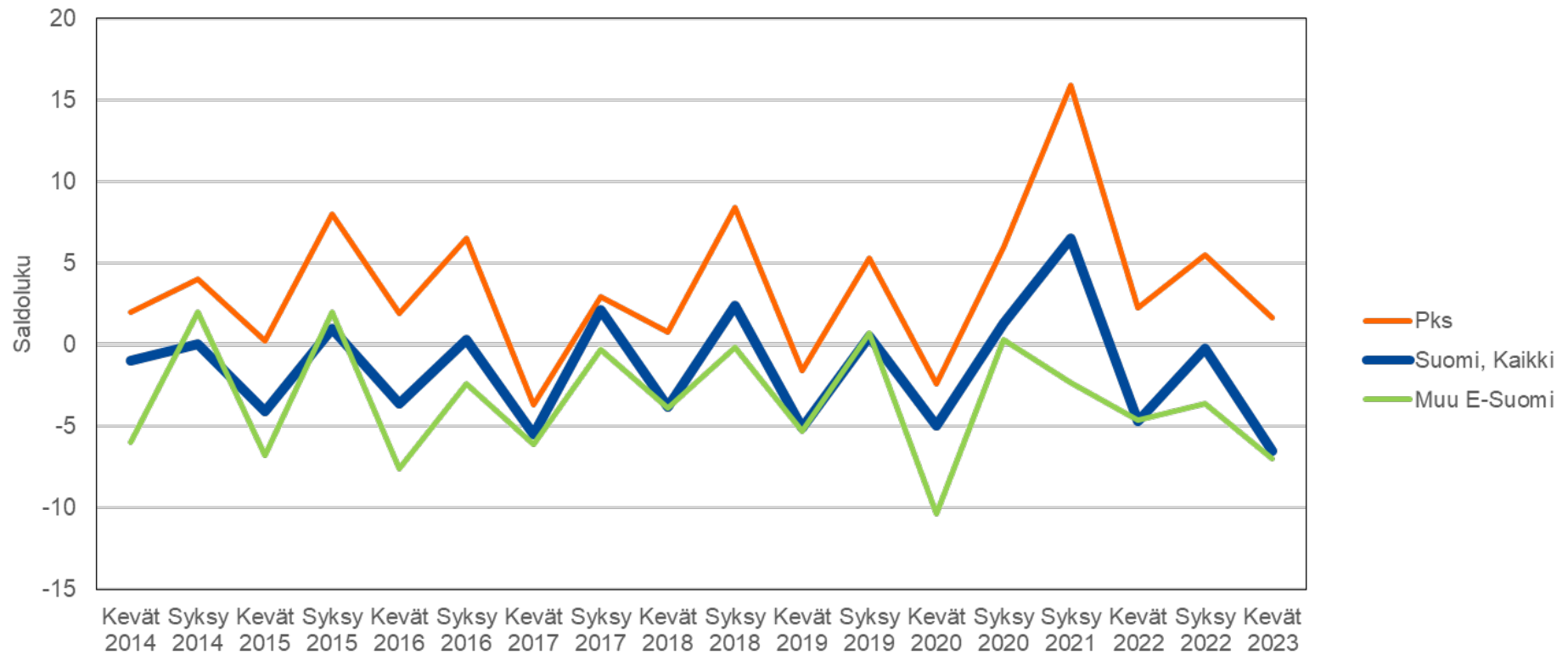
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Etelä-Suomi

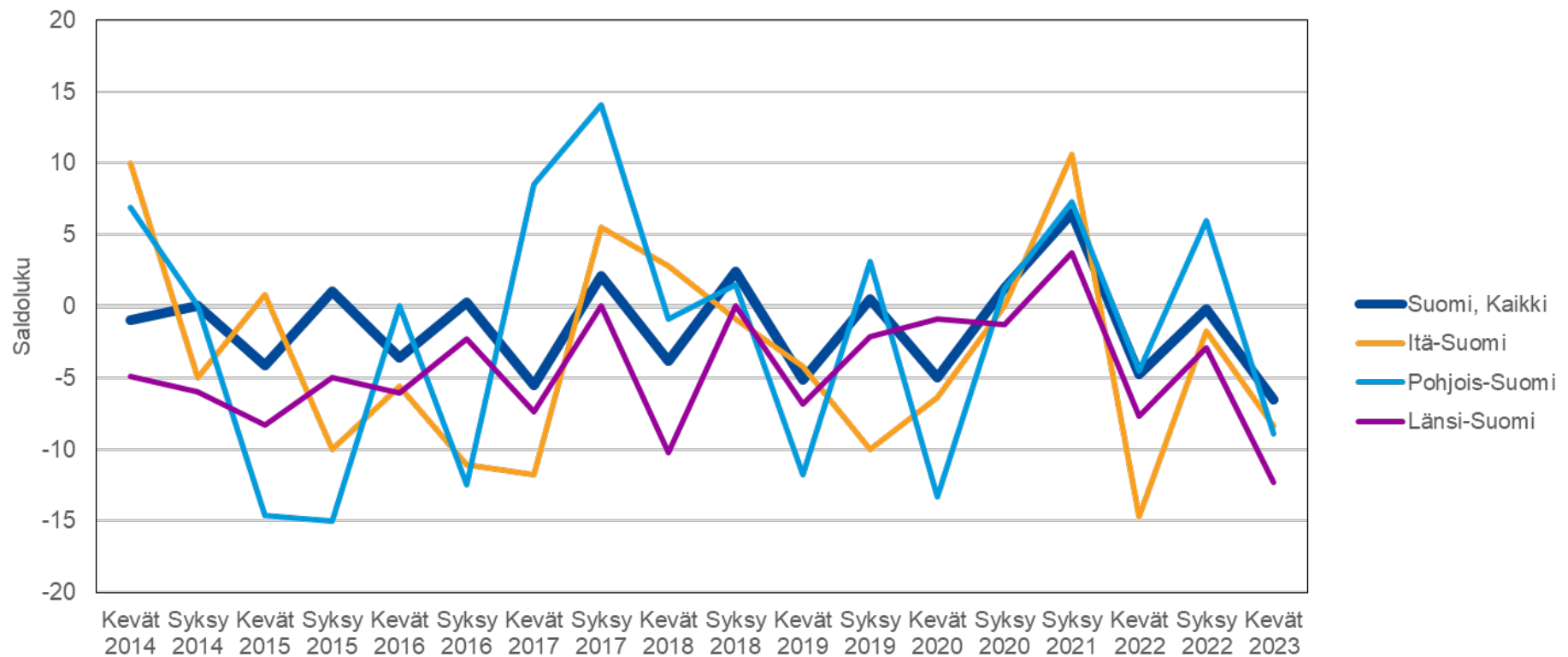
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

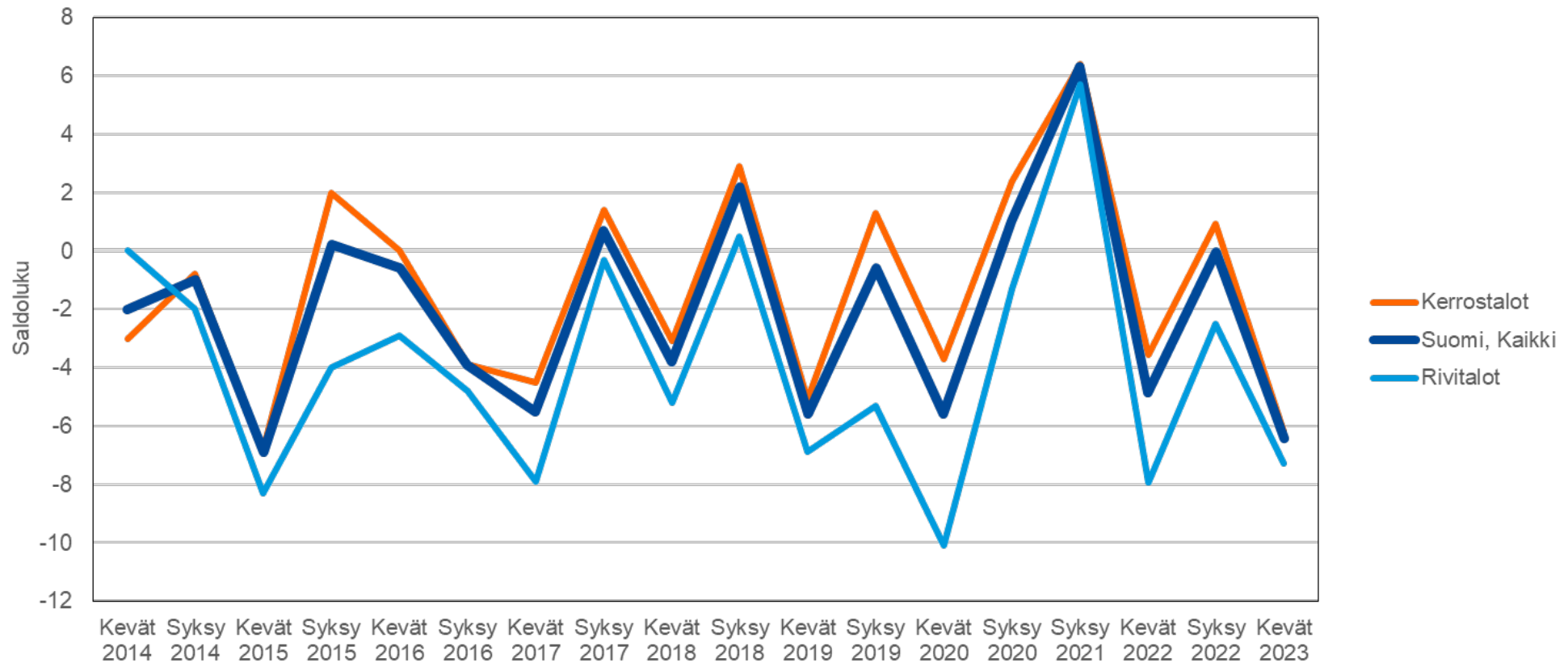
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



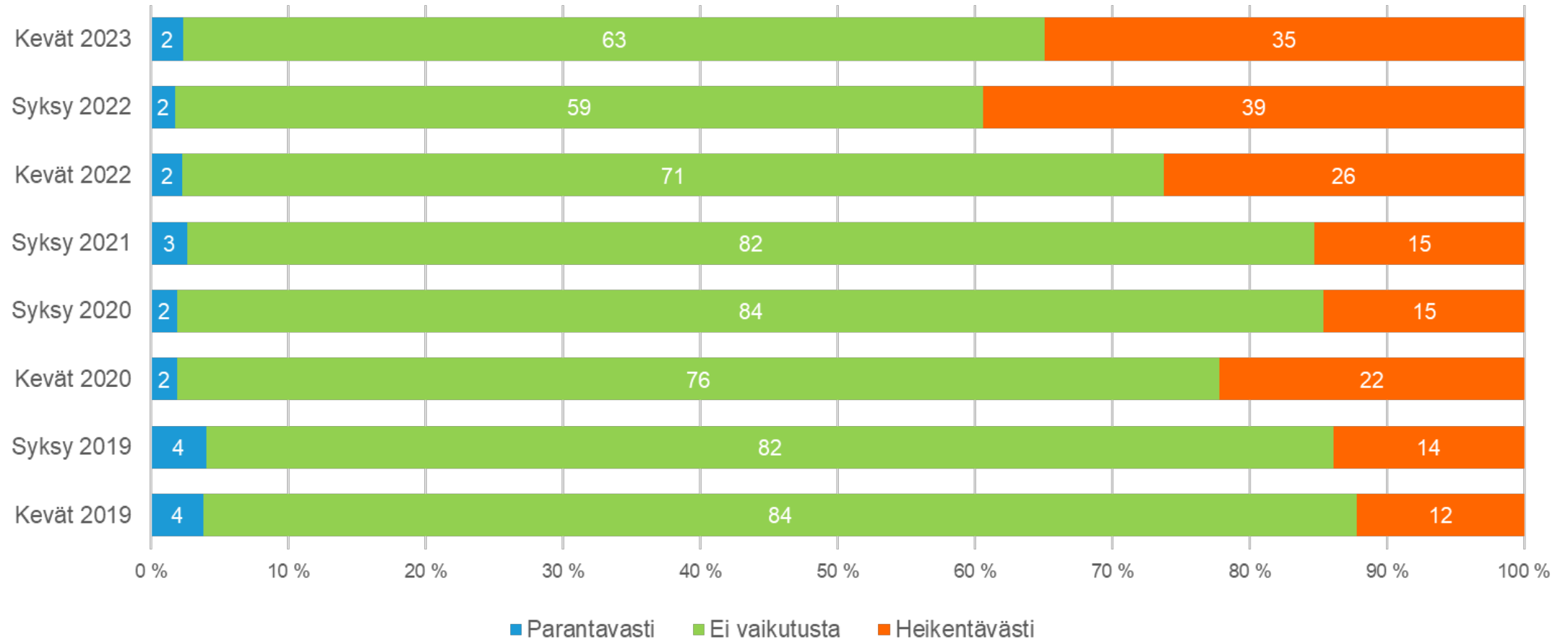
Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot



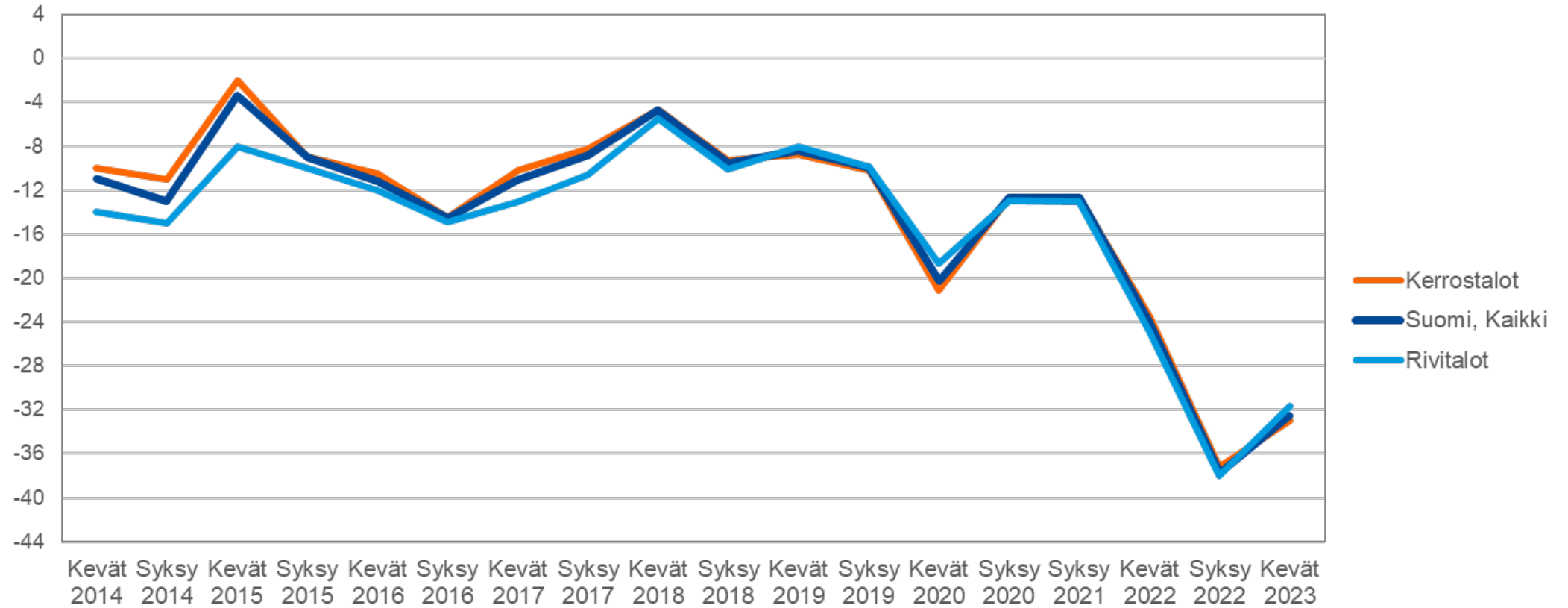
Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

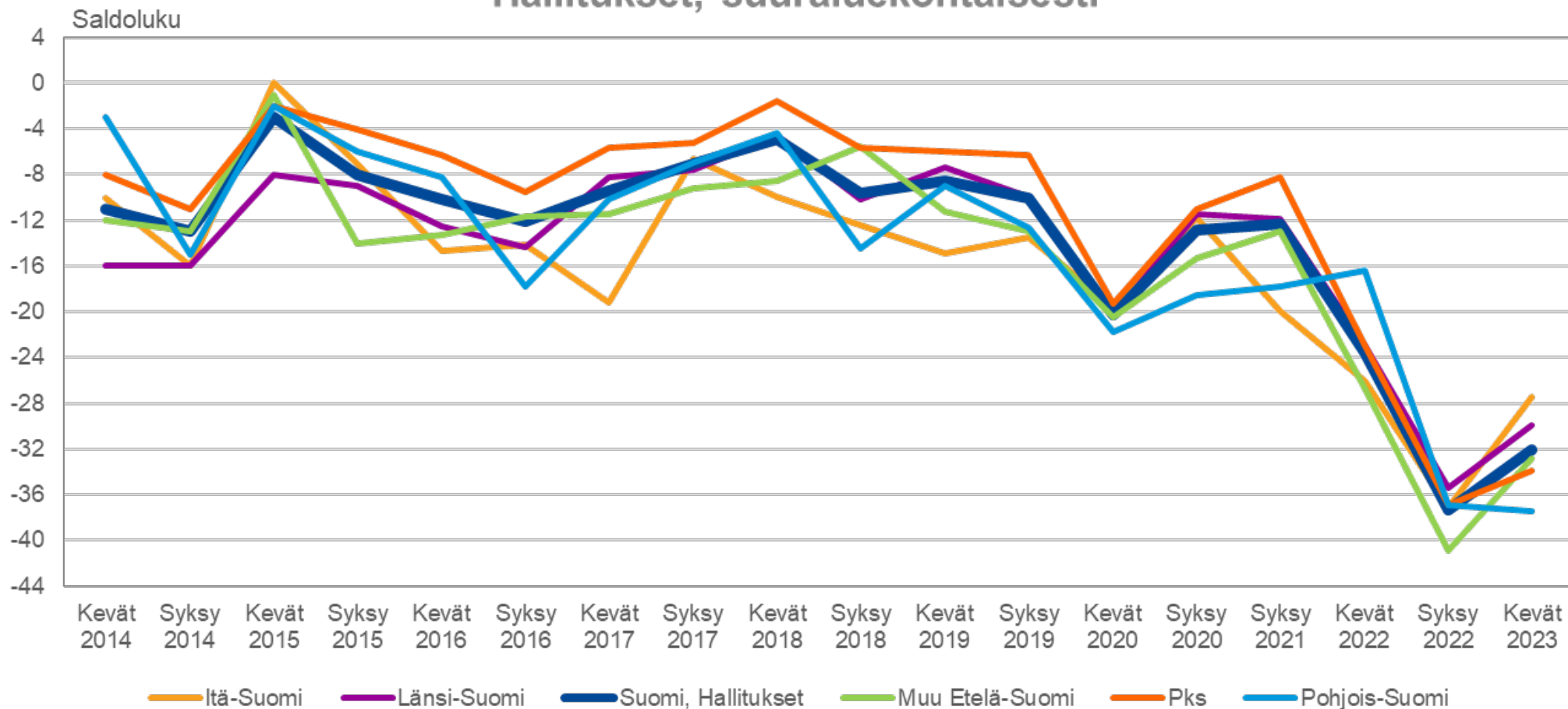
Kerrostalot ja rivitalot

Saldoluku



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset, suuraluekohtaisesti





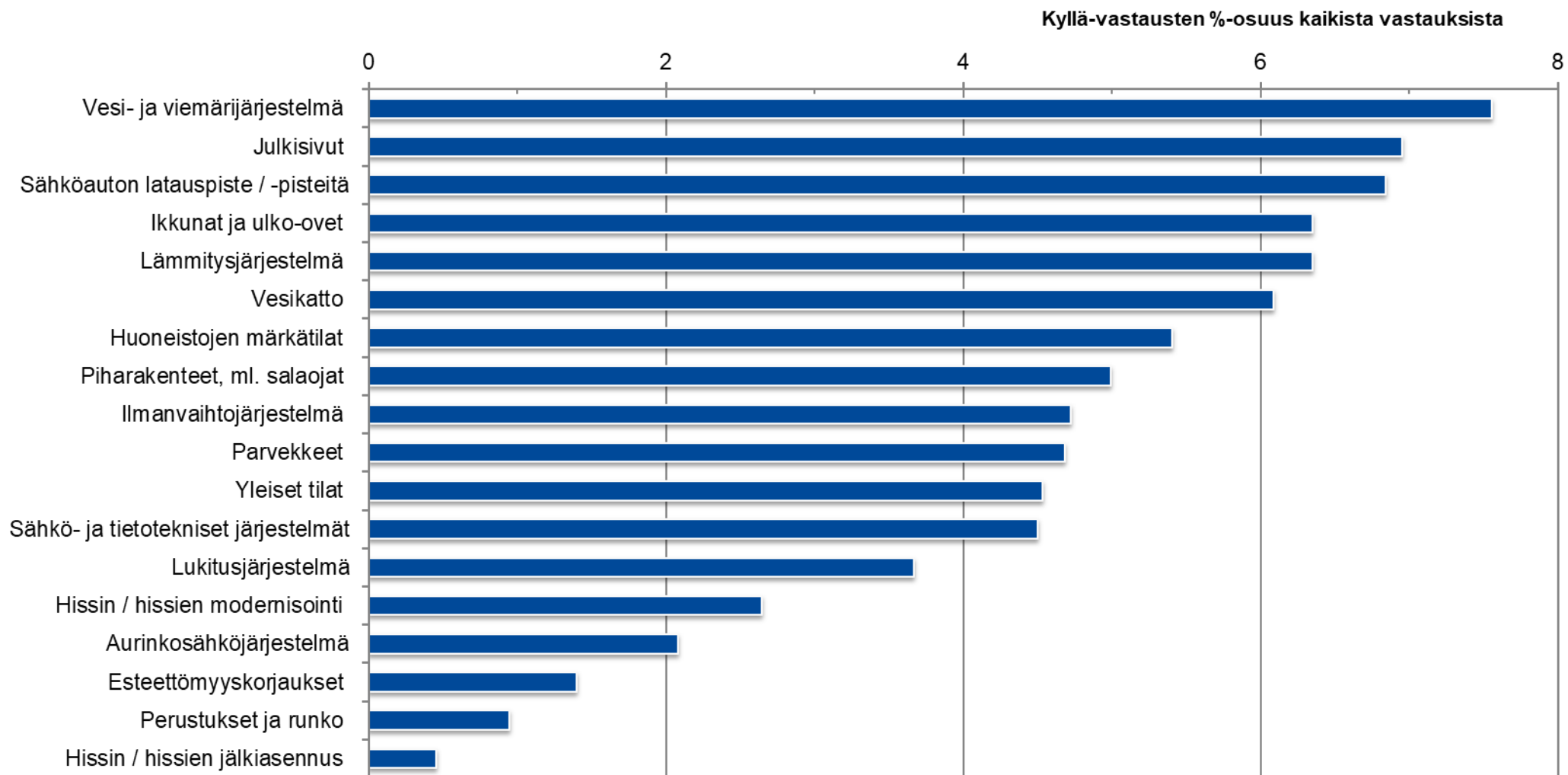
Mitä korjataan?

Mitä korjataan?

- **Vuonna 2023:** Vesi- ja viemärijärjestelmiä, ulkovaipan osia, lämmitysjärjestelmää ja sähköautojen latausjärjestelmiä korjataan/toteutetaan yleisimmin kerrostaloyhtiöissä. Näitä rakennusosia ilmoitti 6 – 8 % kerrostalovastaajista. Sähköautojen latausjärjestelmien rakentamisessa ensimmäisen kerran toteuttavien osuus laski edellis kertaan nähden, mutta lukema on edelleen korkea muihin hankkeisiin verrattuna. Myös lämmitys- ja aurinkosähköjärjestelmiin toteutettavissa hankkeissa osuudet laskivat edellis kertaan nähden.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet, ulkovaipan korjaukset sekä sähköautojen latauspisteet ovat tänä vuonna yleisimpiä hankkeita. Myös rivitaloyhtiöissä ilmoitettujen hankkeiden osuudet pienenivät kautta linjan viime vuoteen verrattuna.
- **Viisivuotisjaksolla 2024 – 2028:** Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat selkeästi yleisin hanke, 36 prosentilla osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat ulkovaipan kaikki korjaukset, ja putkistojen korjaukset. Merkattujen hankkeiden osuudet pysyivät korkeina aiempiin verrattuna kauttaaltaan.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat yhä selvällä kärkipaikalla 38 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien sekä piharakenteiden hankkeita ilmoitti noin joka neljäs vastaajista. Julkisivuja, vesikattoa koskevat korjaukset olivat esillä noin joka viidennessä rivitaloyhtiöissä lähimmän viiden vuoden aikana. Putkistoremonttejakin ilmoitti 17 prosenttia vastaajista.

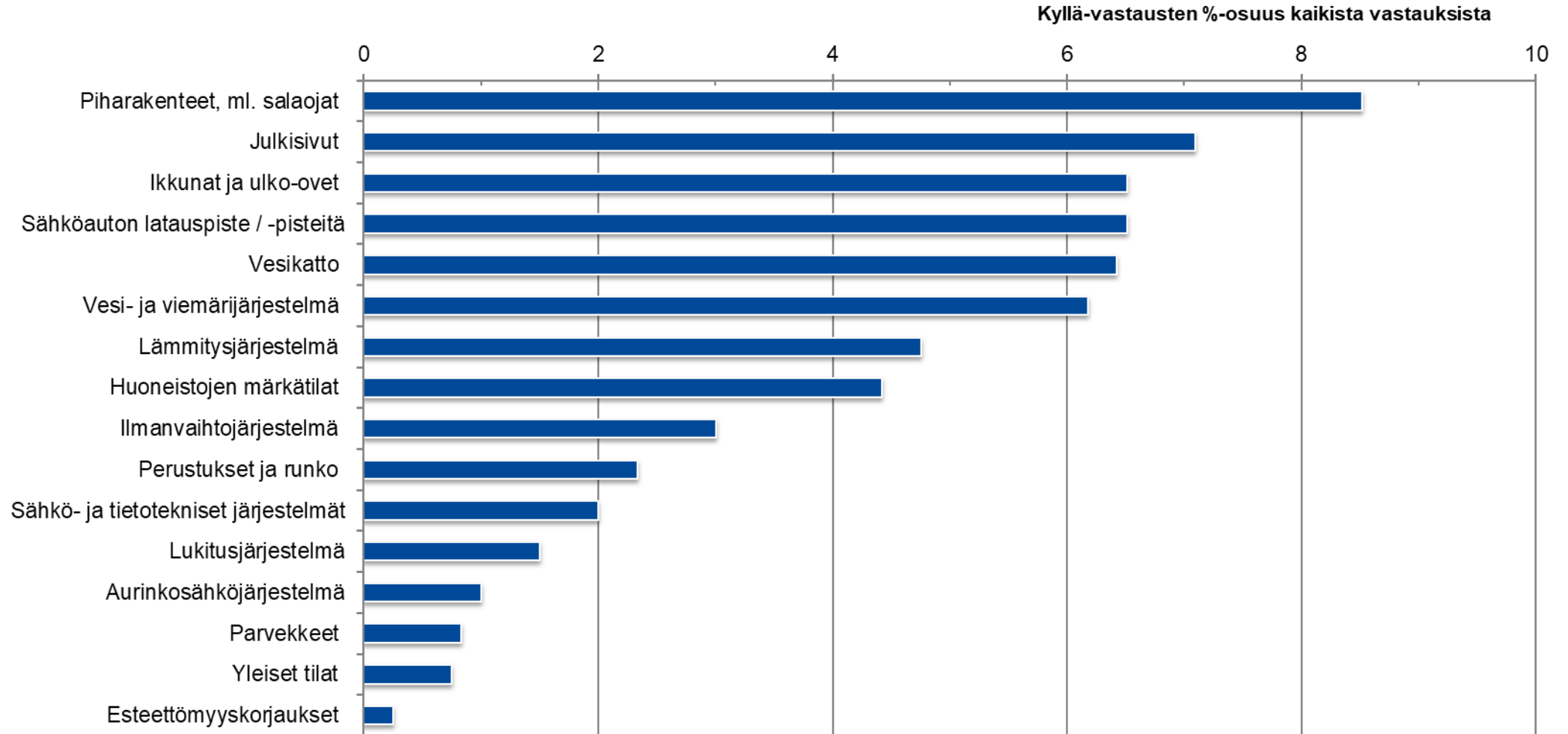
Korjaukset vuonna 2023

Kerrostalot



Korjaukset vuonna 2023

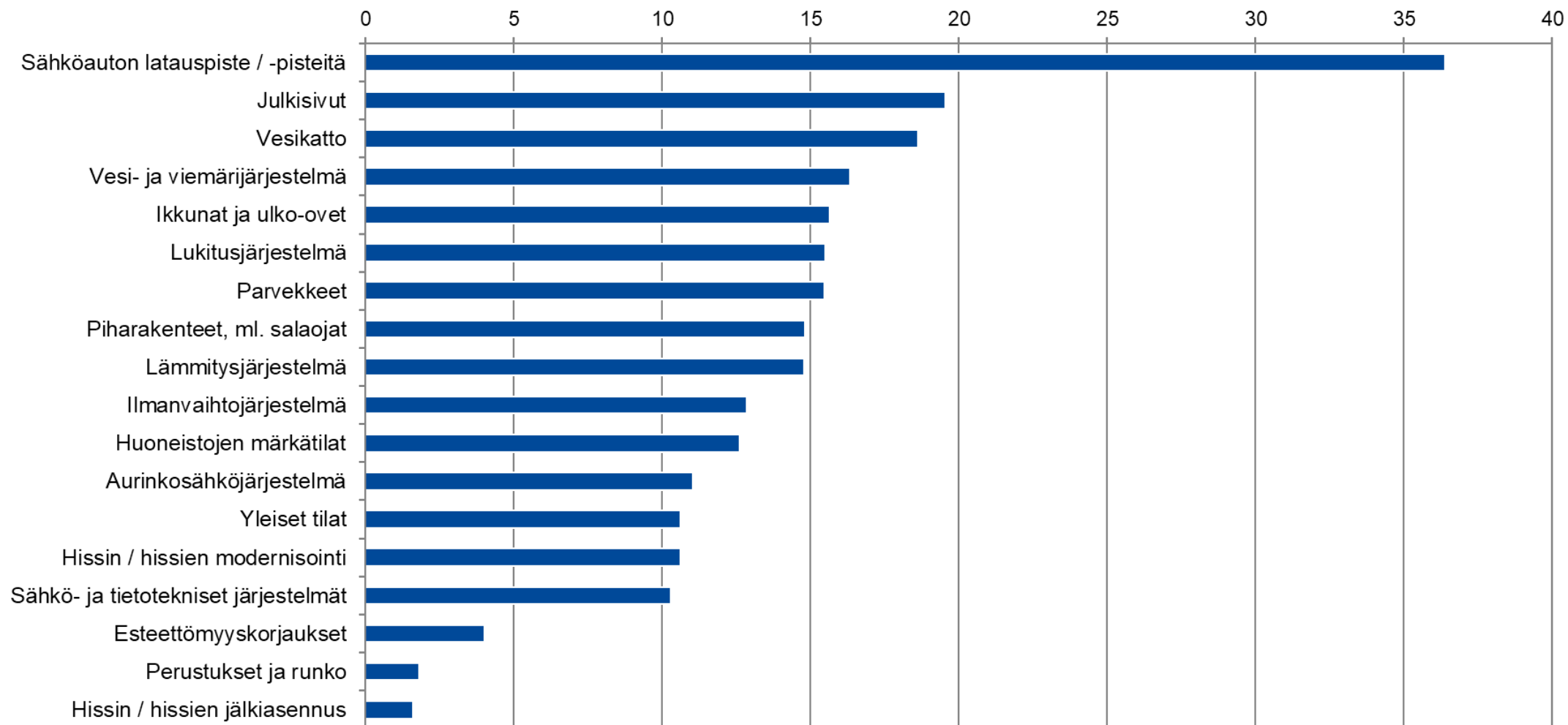
Rivitalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2024 - 2028

Kerrostalot

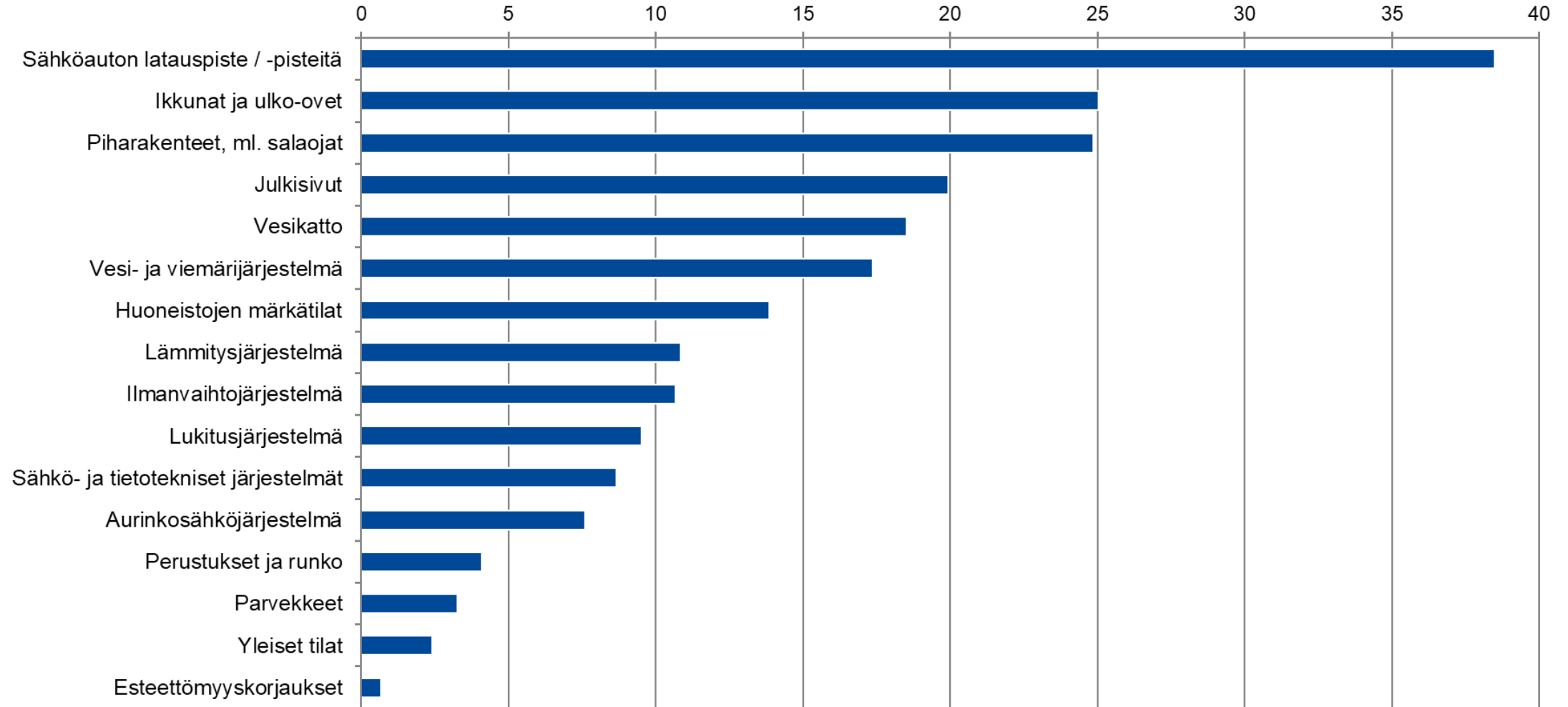
Kyllä-vastausten %-osuus



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2024 - 2028

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

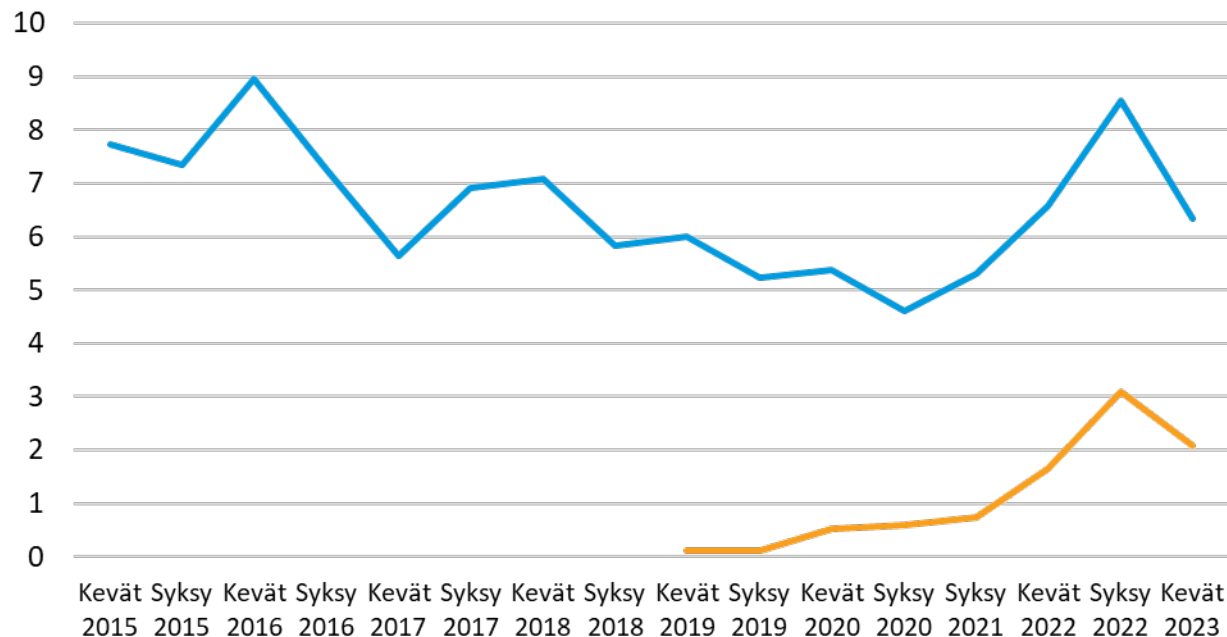


Myös energia- ja lataushankkeissa pienempää aktiviteettia näköpiirissä

Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2015 - 2023

Prosenttia barometrin vastaajista, %

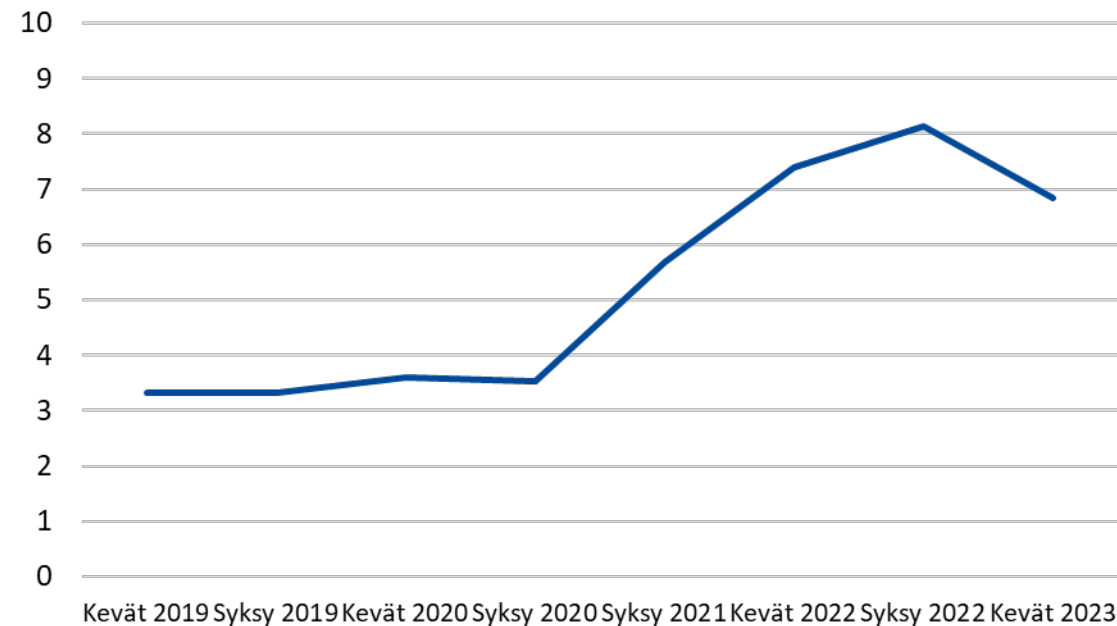
— Lämmitysjärjestelmä — Aurinkosähköjärjestelmä



Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2023

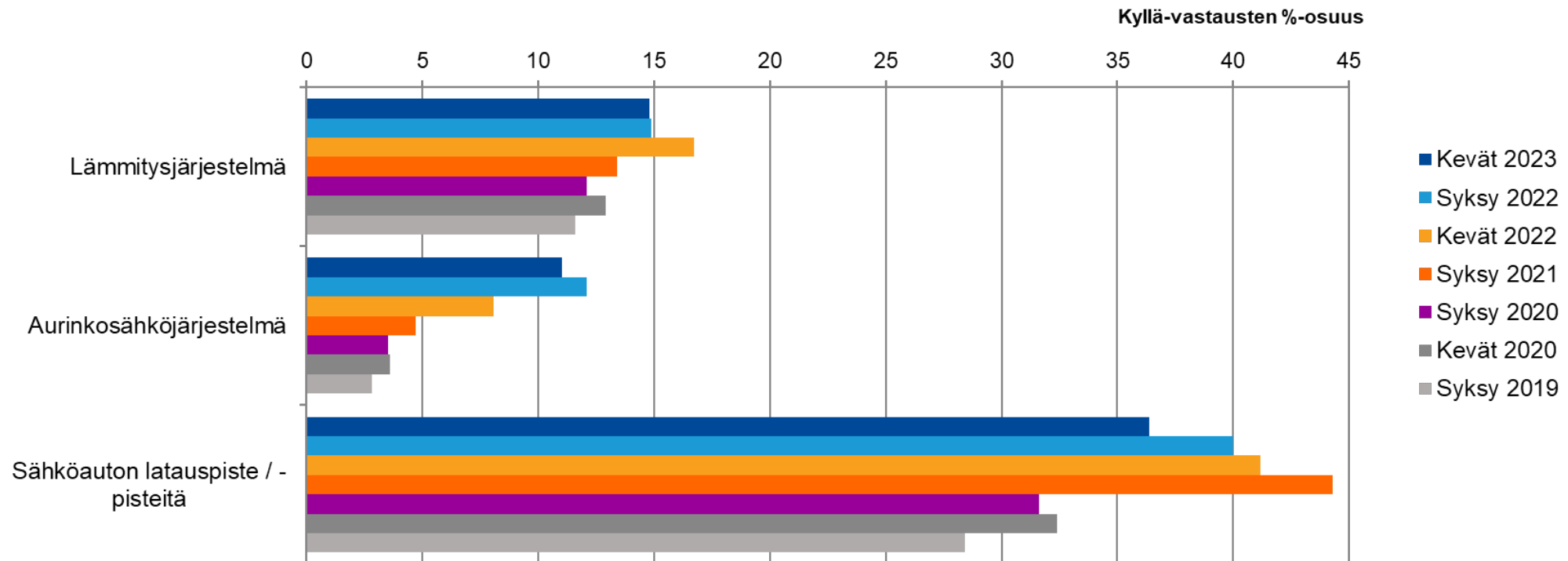
Prosenttia barometrin vastaajista, %

— Sähköauton latauspiste / -pisteitä



Energia- ja lataushankkeisiin investoidaan taloyhtiöissä kuitenkin tulevinakin vuosina paljon

Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot

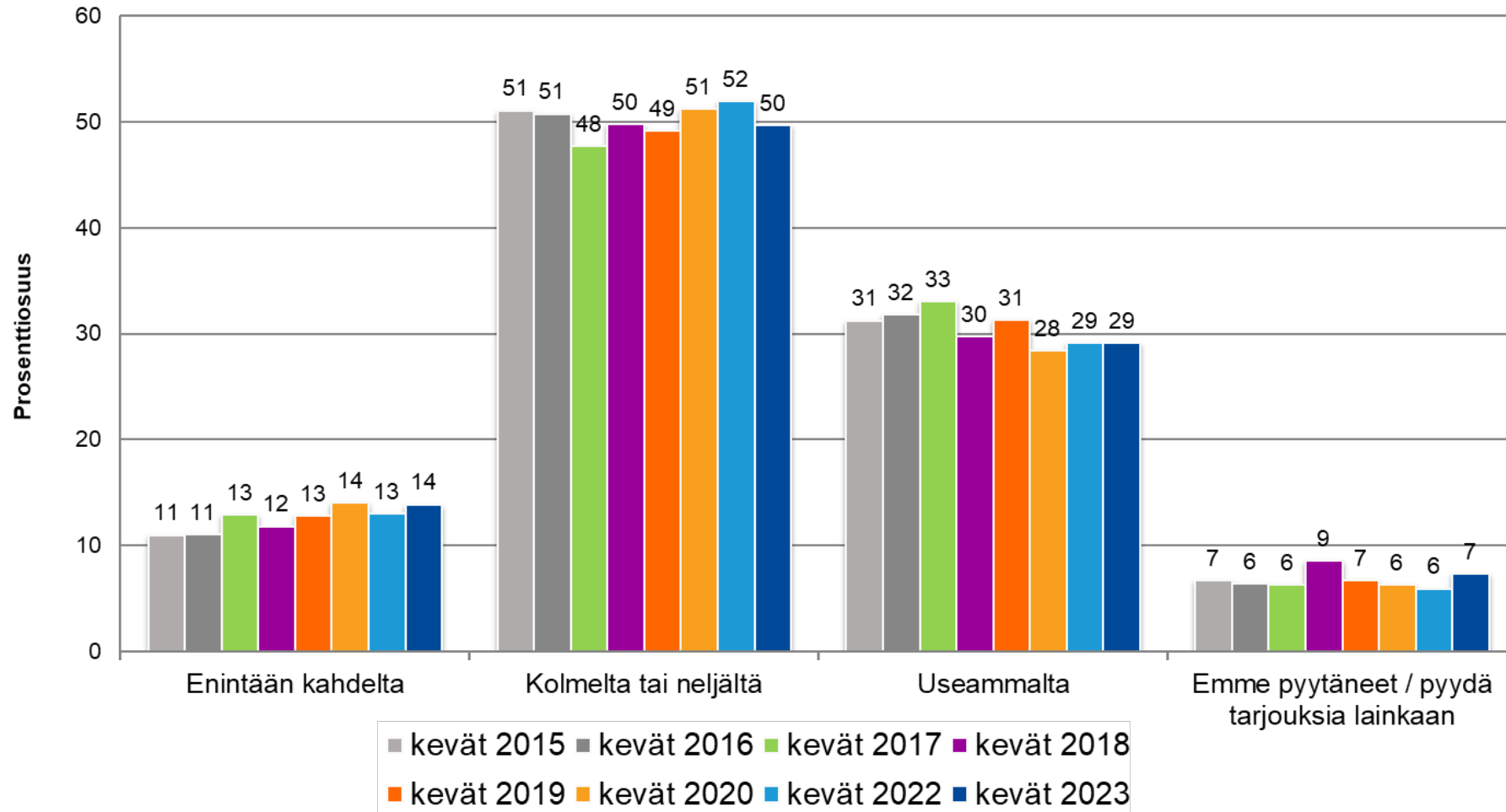




Tarjoukset

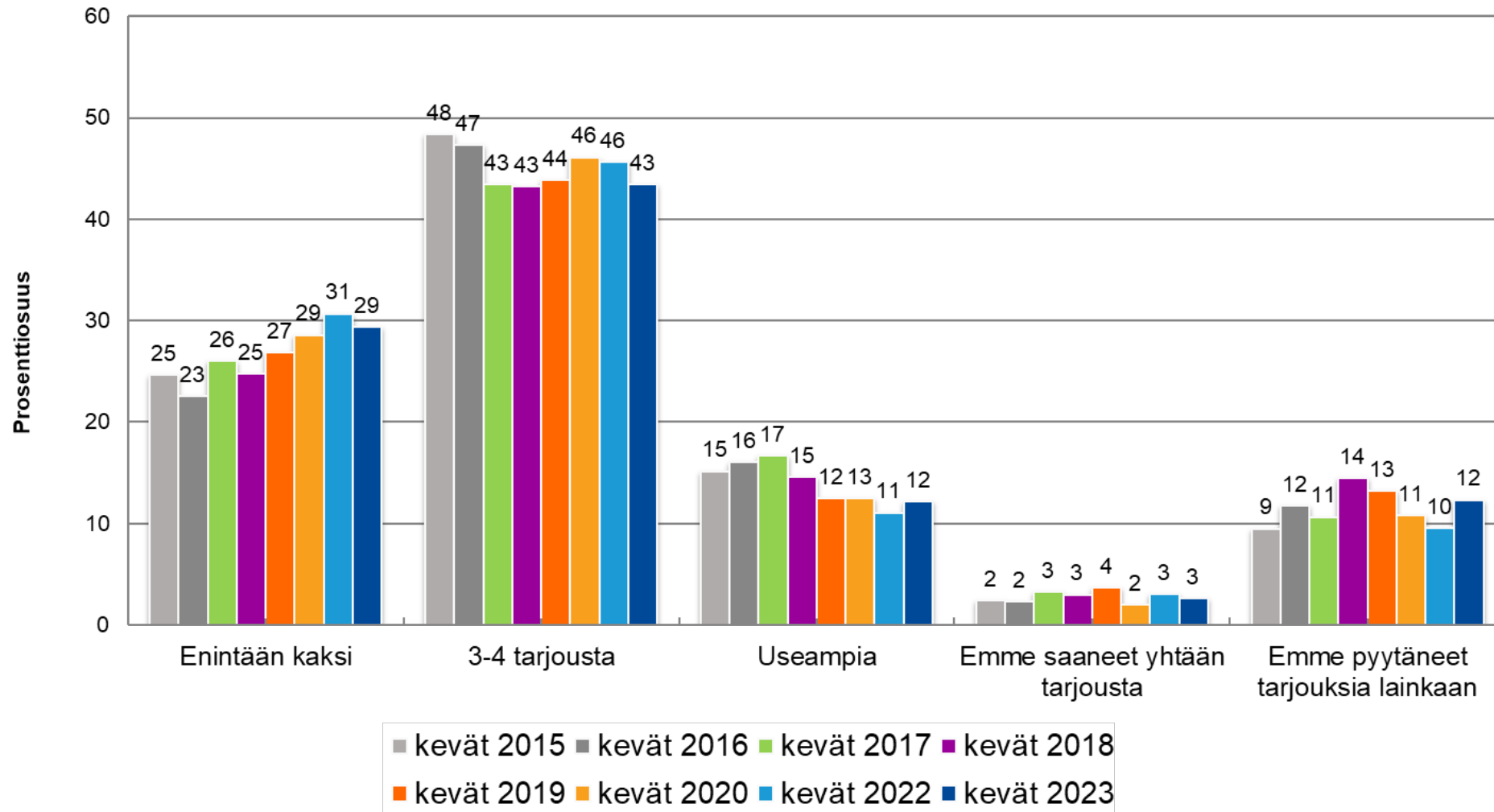
Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjaushankkeissa olevat ovat saaneet lainatarjouksia jonkin verran enemmän kuin viime syksynä ja keväänä. Vastaajista 5,5 % ei saanut ainuttakaan lainatarjousta, ja noin 31 % vain yhden lainatarjouksen. Syksyllä lukemat olivat 5 ja 39 %.
- Yleinen arvio lainarahoituksen saamisesta on heikentynyt sekä viime syksyyn että kevääseen verrattuna. Rahoituksen saatavuuden heikentymisestä raportoi nyt 28 % vastaajista, ja rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan 71 prosenttia vastaajista. Arvio on yhtä huono kuin ensimmäisen koronavuoden barometreissä vuonna 2020.
- Lainaehtojen odotukset heikentyivät hieman syksyä vähemmän. Nyt 70 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, parantuvia vain prosentti vastaajista (saldoluku: -68 vs. -74 / Syksy 2022 ja -62 / Kevät 2022).
- Korjauslainojen lainamarginaalin mediaani on pysynyt paikallaan noin 0,9 prosentissa. 80 % vastaajien marginaaleista on välillä 0,5 – 3,9 %. Marginaalien jakauma on leventynyt yläpäässä edelleen, mikä on nostanut marginaalin keskiarvon jo tasolle 1,6 %.
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 9 % vastaajista. Näistä selvästi eniten (36 ja 35 %) oli mallina kiinteä korko tai korkokatto. Korkokaton osuus nousi syksyyn verrattuna. Korkotunneli oli kolmella prosentilla.

Korjauslainojen marginaalit v. 2022 ja kevät 2023

- Lainamarginaalin mediaani pysynyt ennallaan, mutta keskiarvo noussut.
- Aiempaa korkeimpien marginaalien osuus noussut.

Lukuohjeet

- Mediaani: Keskimmäinen havaintoarvo.
- Keskiarvo: Aritmeettinen keskiarvo havainnoista.
- Alakvartiili: 25 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.
- Yläkvartaali: 75 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.
1. desiili: 10 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.
9. desiili: 90 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.

KEVÄT 2022

Korkomarginaali

mediaani	0,85
keskiarvo	1,14

alakvartiili	0,64
mediaani	0,85
yläkvartiili	1,30

1. desiili	0,50
9. desiili	2,14

SYKSY 2022

Korkomarginaali

mediaani	0,93
keskiarvo	1,27

alakvartiili	0,70
mediaani	0,93
yläkvartiili	1,60

1. desiili	0,50
9. desiili	2,50

KEVÄT 2023

Korkomarginaali

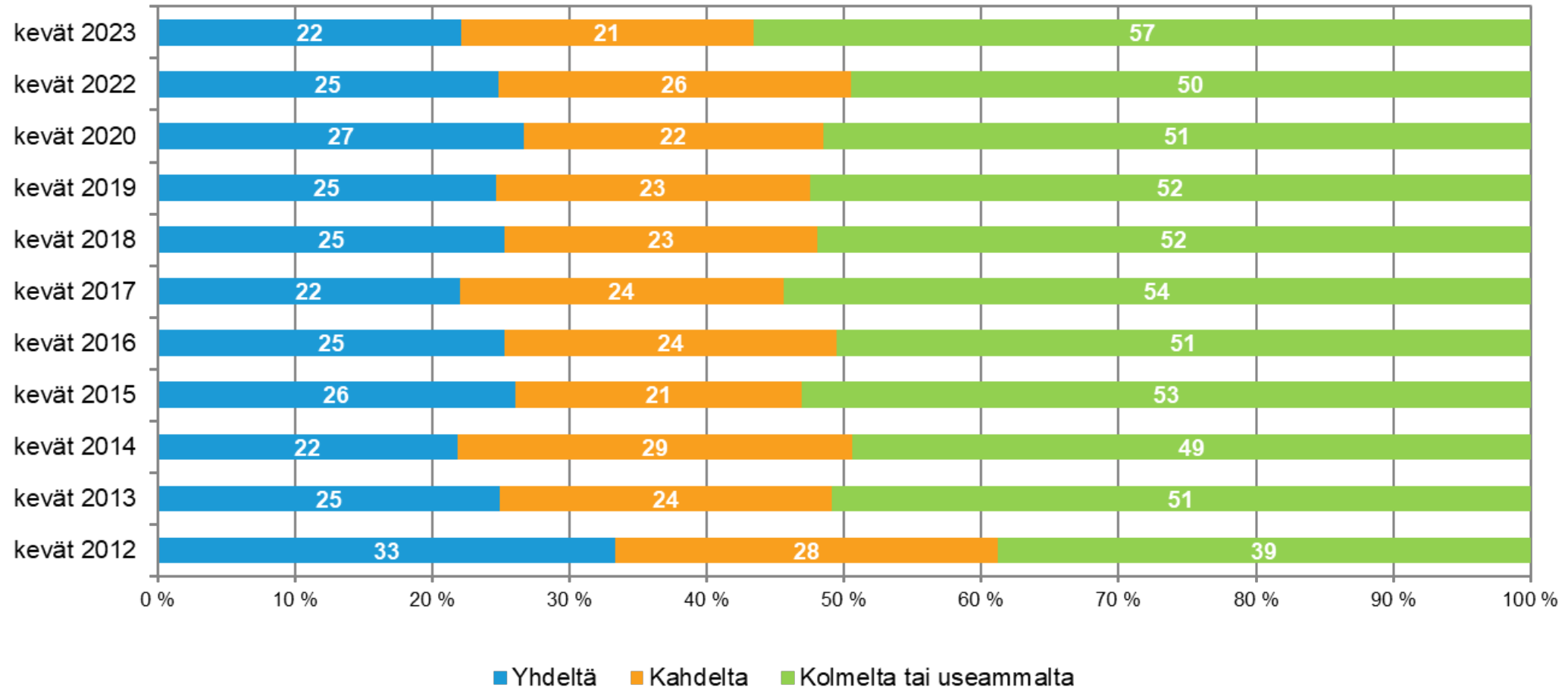
mediaani	0,90
keskiarvo	1,59

alakvartiili	0,60
mediaani	0,90
yläkvartiili	2,00

1. desiili	0,50
9. desiili	3,90

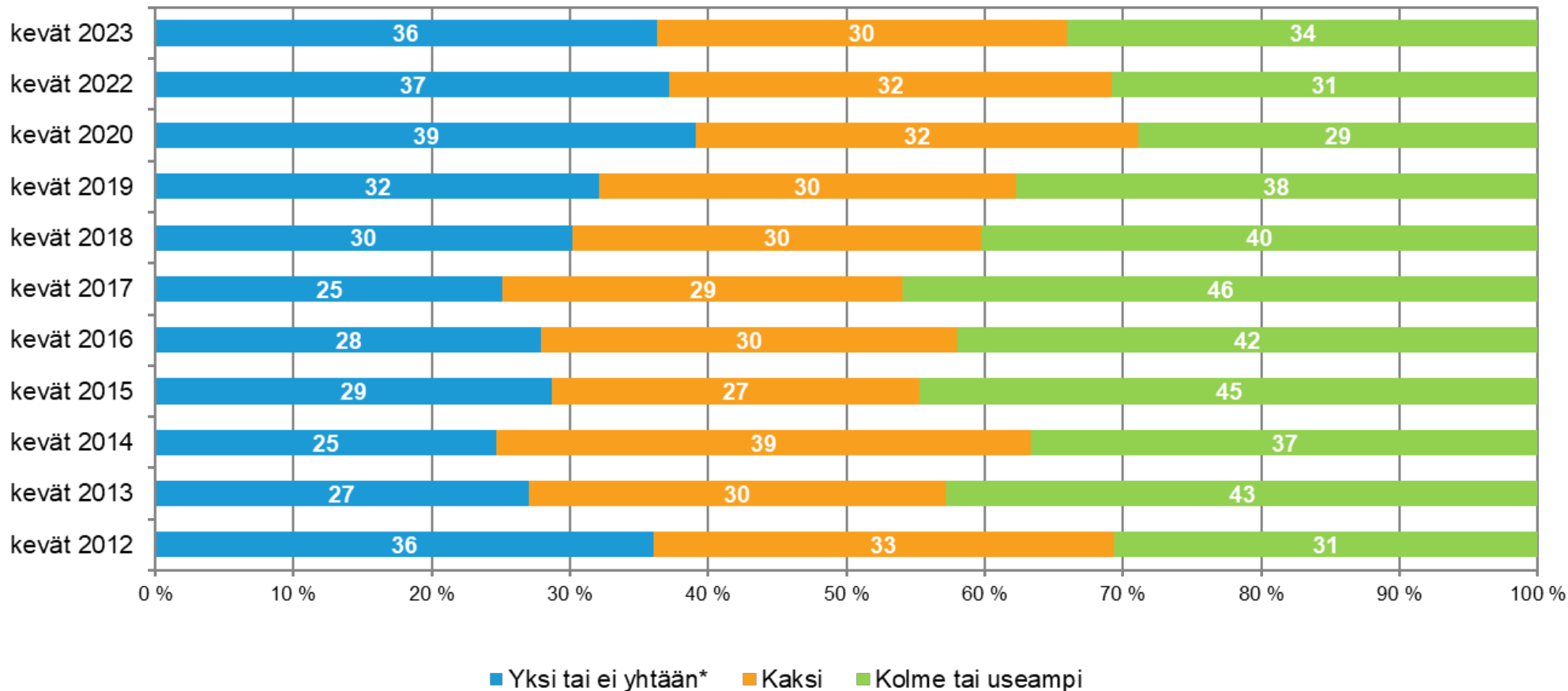
Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



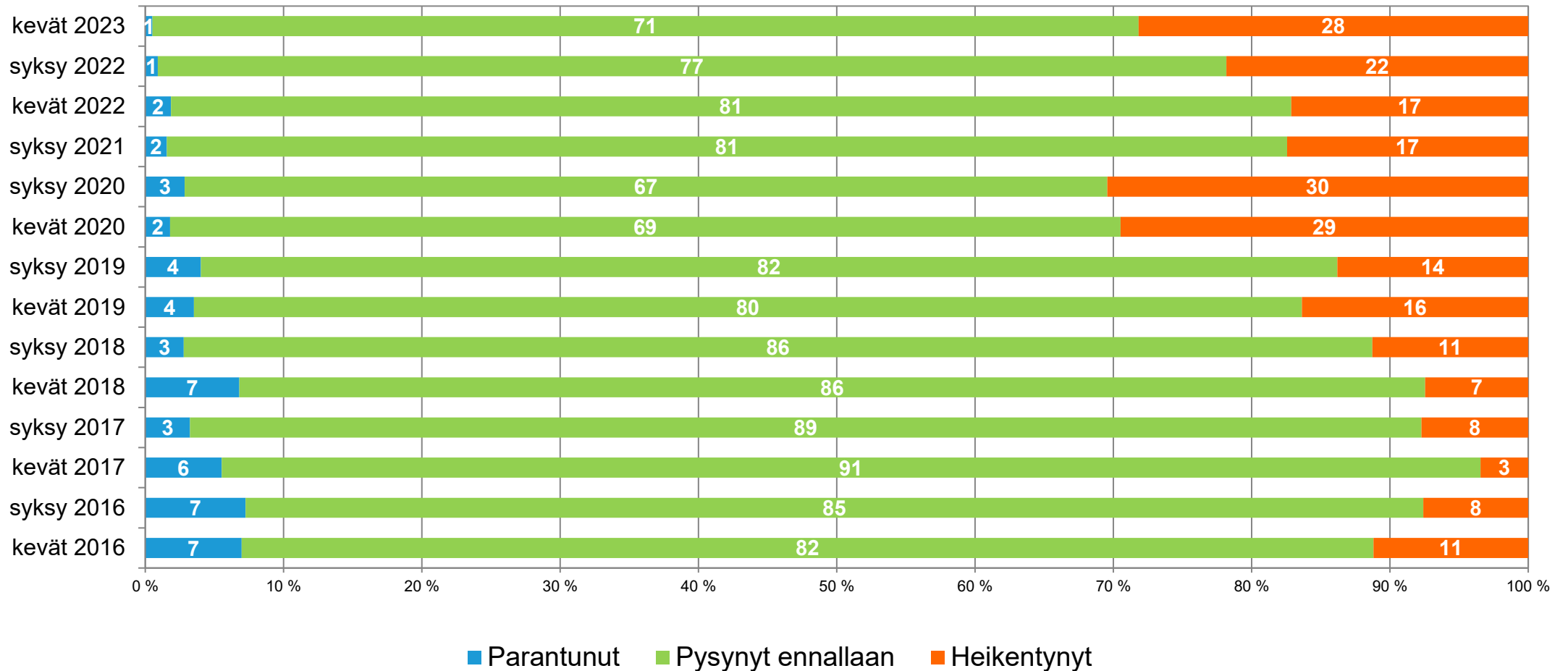
Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



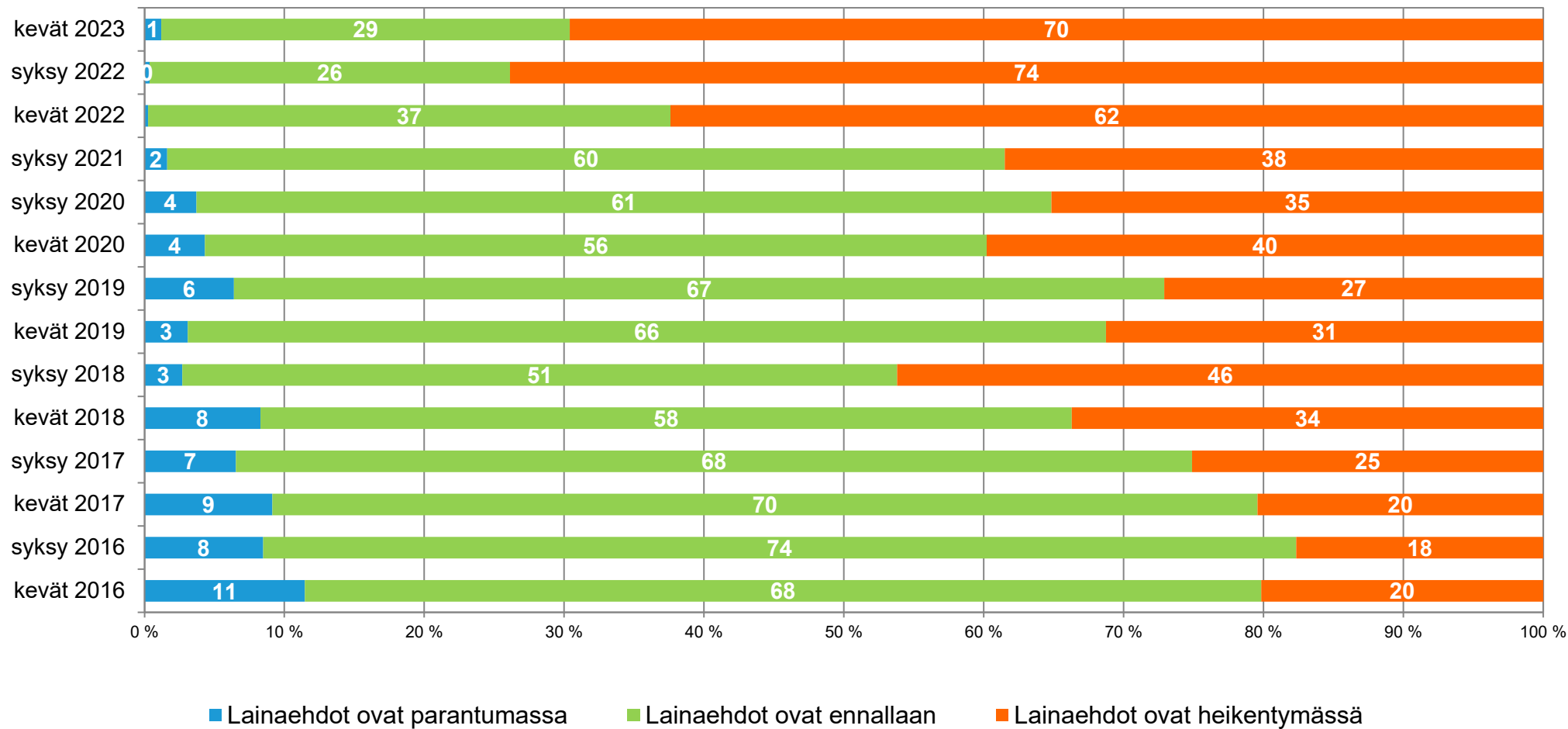
Korjausrakentamisbarometria ei toteutettu keväällä 2021.

Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...



Lainaehtojen kehitysodotukset

n= 1526 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, kevät 2023)

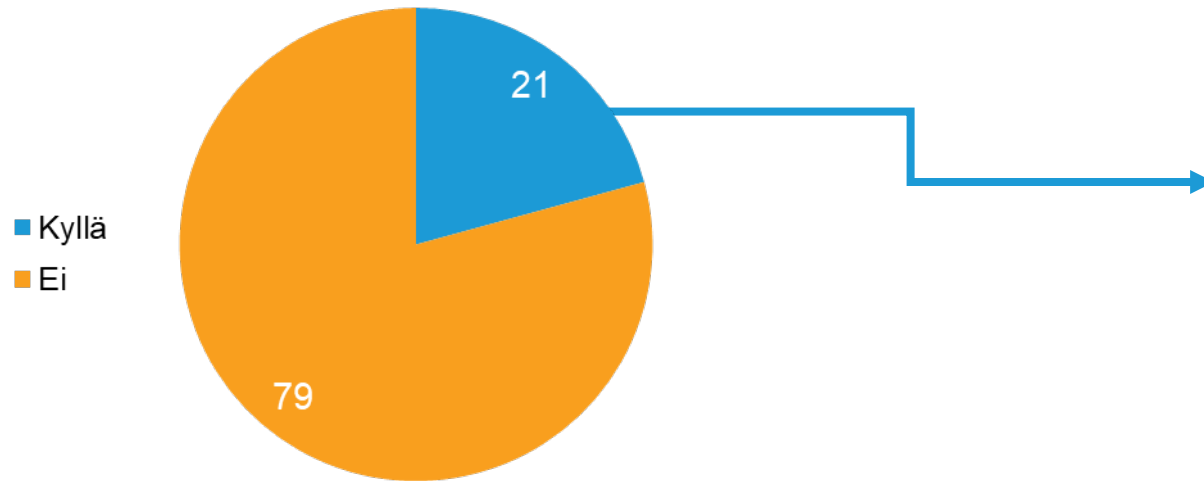


Lainojen korkosuojauksen käyttö

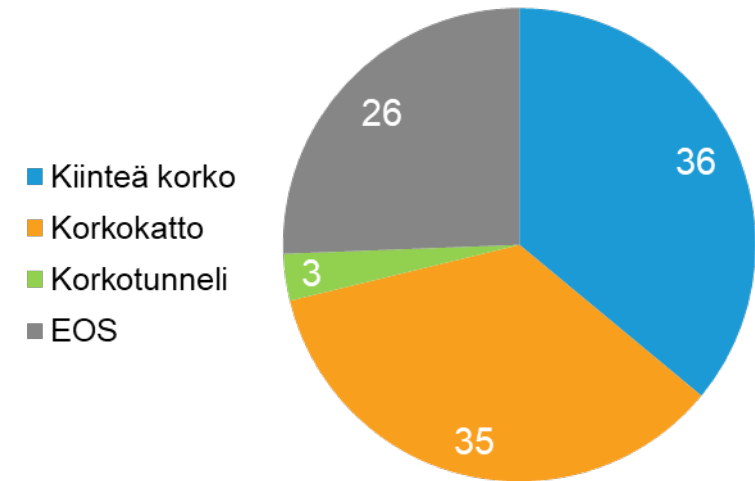
n=612

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

Onko lainalla korkosuojaus?



Minkälainen korkosuojaus on?



55 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.



Nykyinen markkinatilanne

Markkinatilanteen vaikutukset korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin

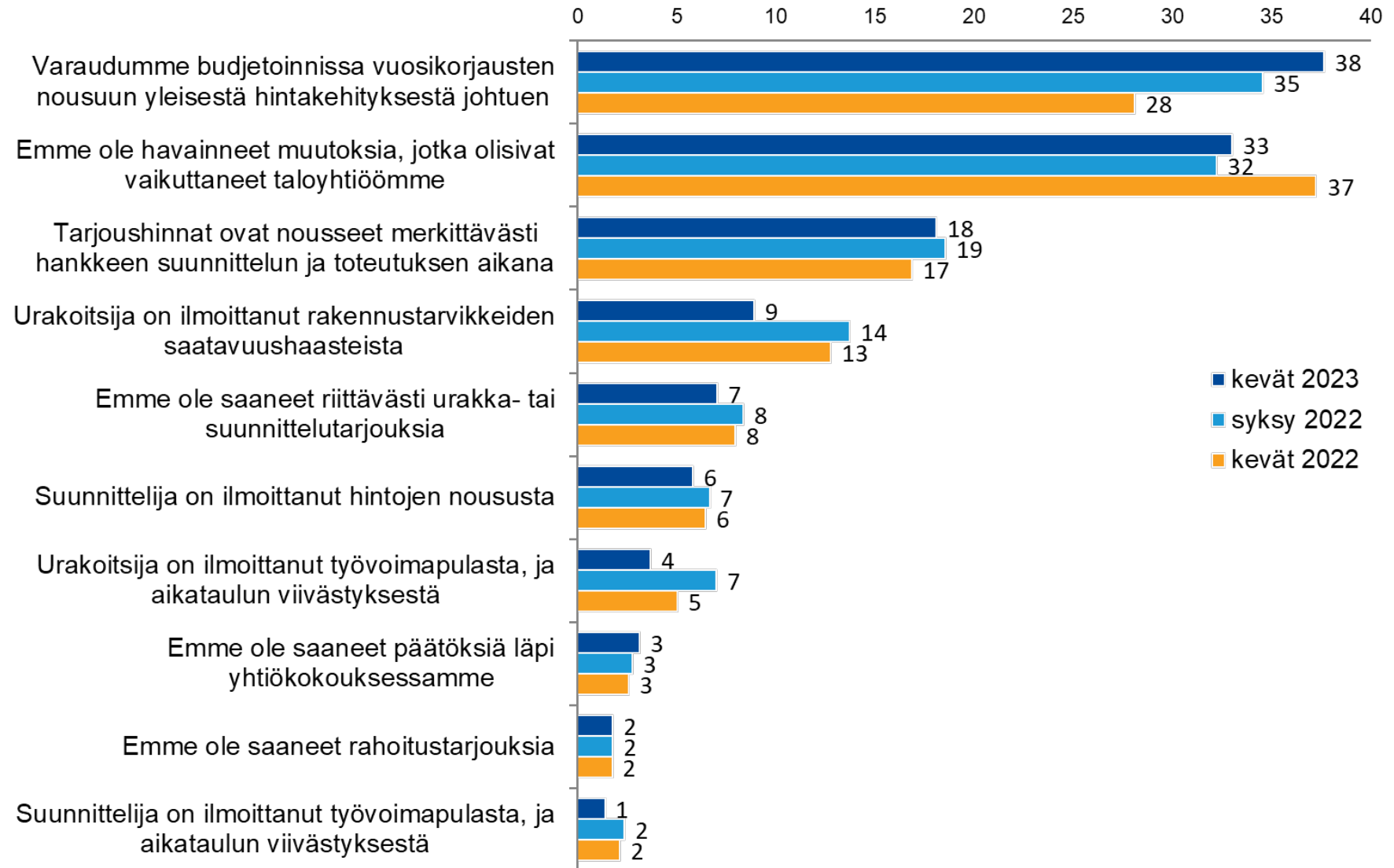
Kysymyksen muotoilu:

Miten nykyinen markkinatilanne on vaikuttanut taloyhtiönne korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin viimeisen 6 kuukauden aikana?

Kärkihavainnot:

- Kolmasosa ei ole havainnut muutoksia.
- Budjetoinnissa varaudutaan yhä yleisemmin hintojen nousuun.
- Tarjoushintojen nousua 18 prosentissa vastauksia.
- Saatavuushaasteet näyttävät hieman hellittäneen.
- Rakennustarvikkeissa 9 prosentissa saatavuushaasteita. Ja Tarjous- ja työvoimapulaa raportoitu alle 10 prosentissa vastauksista.

Kyllä-vastausten %-osuus kaikista vastauksista



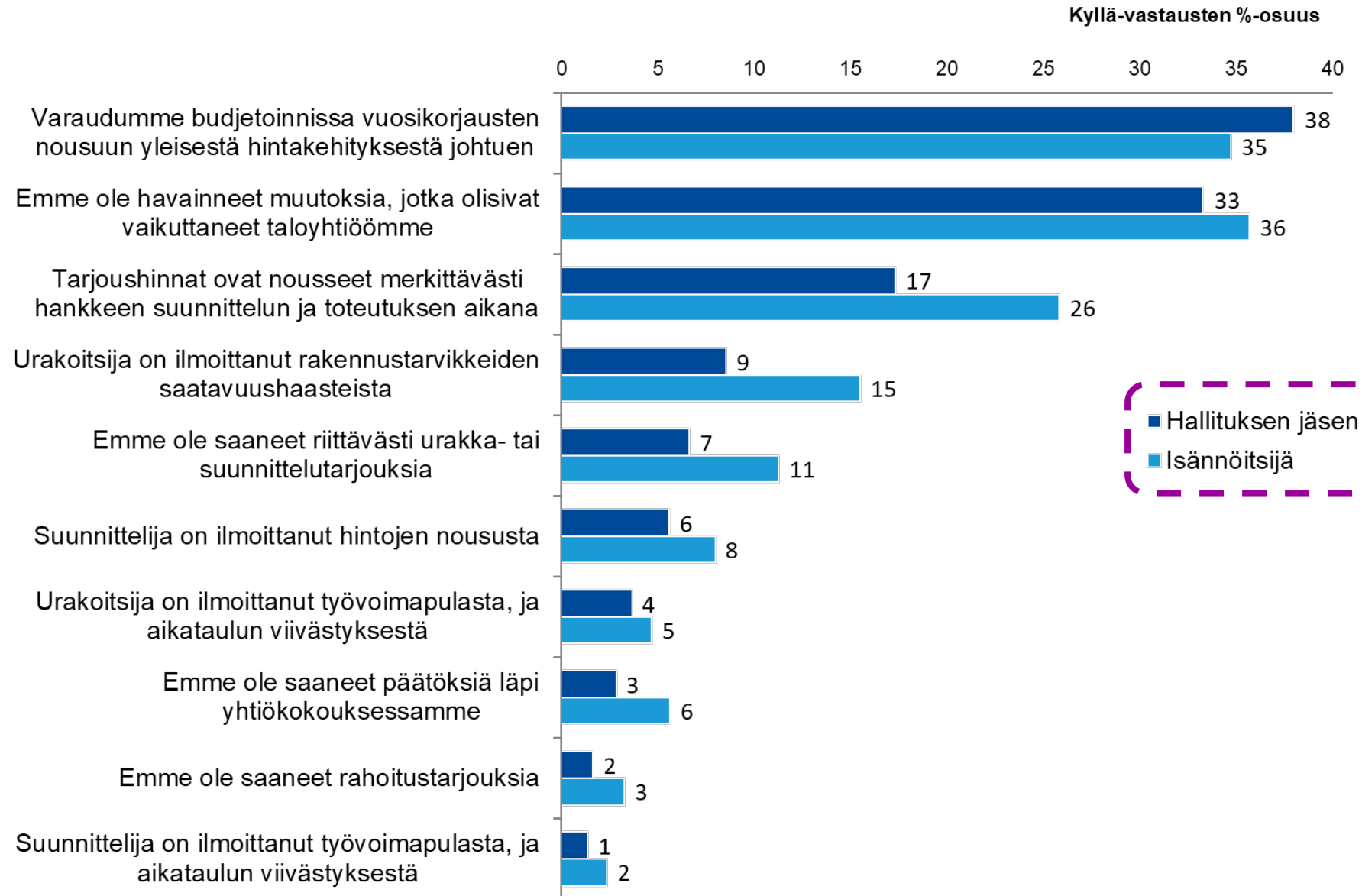
Markkinatilanteen vaikutukset korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin

Kysymyksen muotoilu:

Miten nykyinen markkinatilanne on vaikuttanut taloyhtiönne korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin viimeisen 6 kuukauden aikana?

Kärkihavainnot / Hallitukset vs Isännöitsijät:

- Isännöitsijöiden havainnoissa markkinavaikutukset ovat yleisempiä kuin hallitusten havainnoissa.
- Eniten poikkeamaa havainnoissa tarjoushintojen muutoksissa ja varautumisessa budjetoinnissa.





Taustatiedot barometrasta ja barometriin vastanneista

Taustat ja vastaajat / Kevät 2023

- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä.
- Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa: maaliskuussa ja loka-marraskuussa.
- **Kevään 2023 Korjausrakentamisbarometriin saatiin 3907 vastausta**, joista hallituksen jäsenet n=3585, isännöitsijät n=213, muut taloyhtiövastaajat n=106.
- Vastaukset kerätty: 29.3. – 12.4.2023.

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

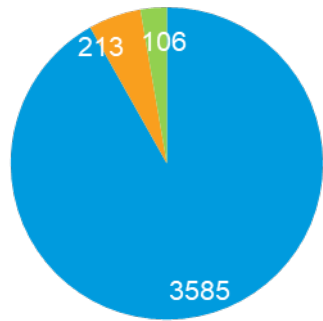
***) Korjausrakentamisbarometria ei toteutettu keväällä 2021, mikä näkyy pidemmissä aikasarjakuvaajissa.

Korjausrakentamisbarometri

Kevät 2023 – Vastaajaprofiilit, lkm

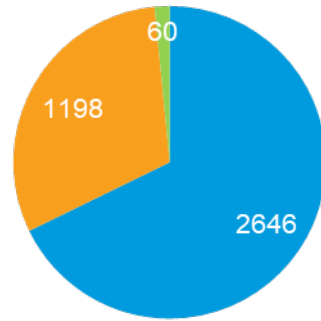
Vastaajat roolin mukaisesti

Hallituksen pj ja jäsen Isännöitsijät Muut



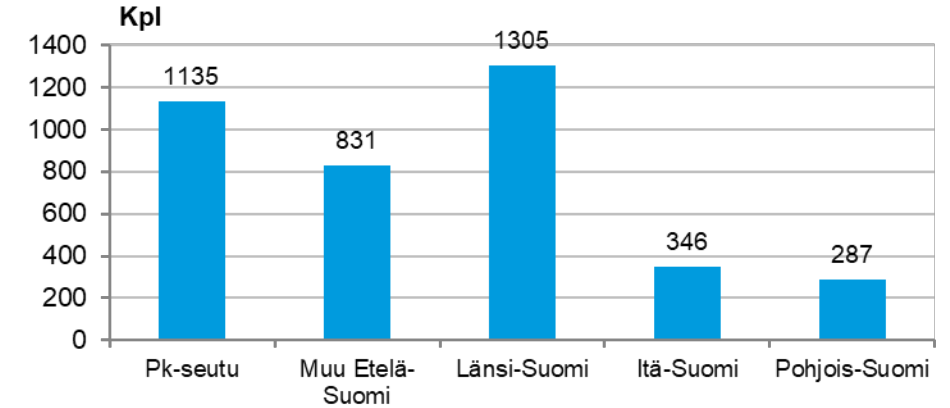
Vastaajat talotyyppin mukaisesti

Kerrostalo Rivitalo Muut

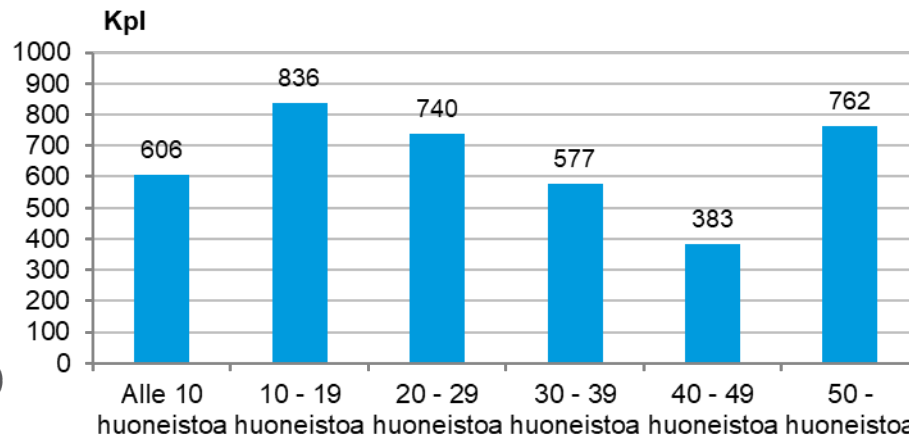


Rivitaloihin on laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.

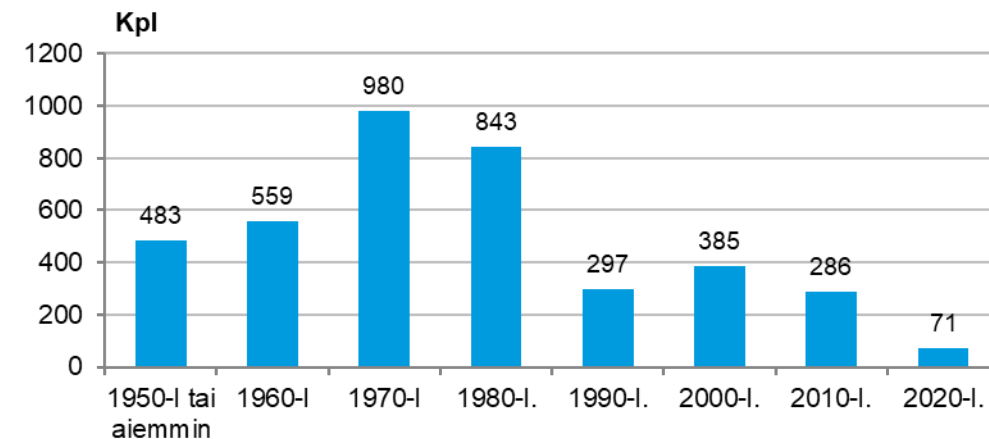
Vastaajat aluekohtaisesti



Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=33)



Vastaajat taloyhtiön rakennusvuoden mukaisesti





KIINTEISTÖ LIITTO

Lisätietoja:

Kiinteistöliitto www.kiinteistoliitto.fi

Pääekonomisti Jukka Kero

p. (09) 1667 6761

jukka.kero@kiinteistoliitto.fi

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala