



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Korjausrakentamisbarometri / Syksy 2014

Julkaistavissa 24.11.2014

© Suomen Kiinteistöliitto ry



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY  
FEDERATION

# Taustat ja vastaajat / Syksy 2014

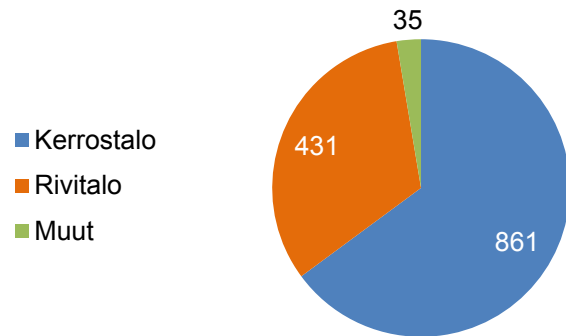
- Korjausrakentamisbarometri toteutetaan kaksi kertaa vuodessa: maalis-huhtikuu ja loka-marraskuu
- Vastaajina asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet ja isännöitsijät
- Vastaajien määrä nyt: 1015 hallituksen jäsentä ja 256 isännöitsijää ja 56 muuta taloyhtiö-vastaajaa
- Syksyllä mukana erityisesti: korjaushankkeet ja putkistokorjaukset
- Erityisteemana lisäksi: lisä- ja täydennysrakentaminen taloyhtiössä
- Vastaukset kerätty: 29.9. – 15.10.2014 – nettilomakkeella.



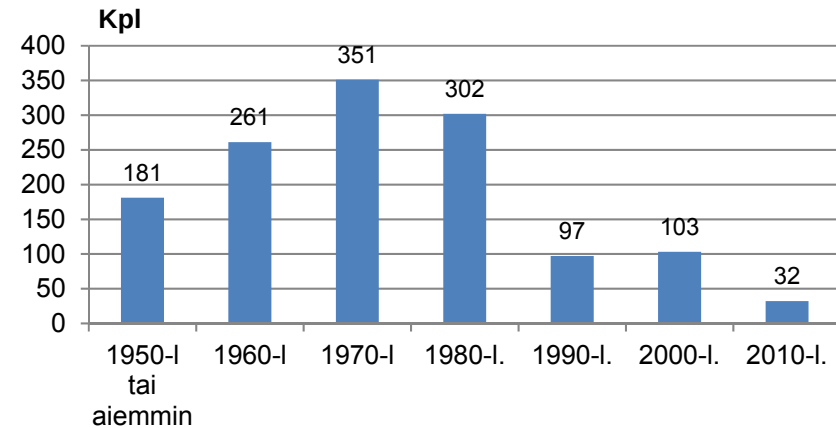
# Korjausrakentamisbarometri / Syksy 2014

## – Vastaajaprofiilit

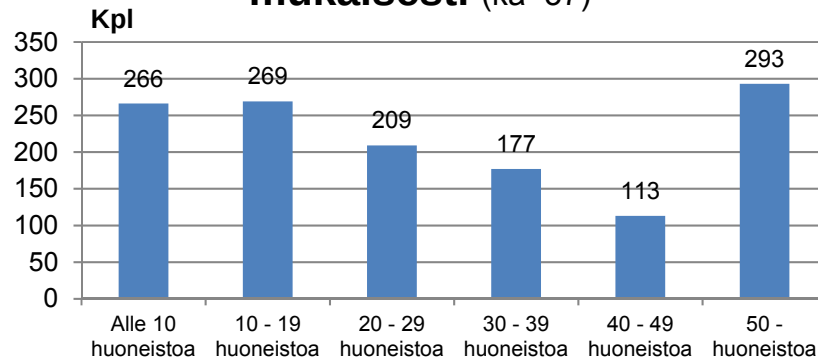
Vastaajat talotyyppin mukaisesti



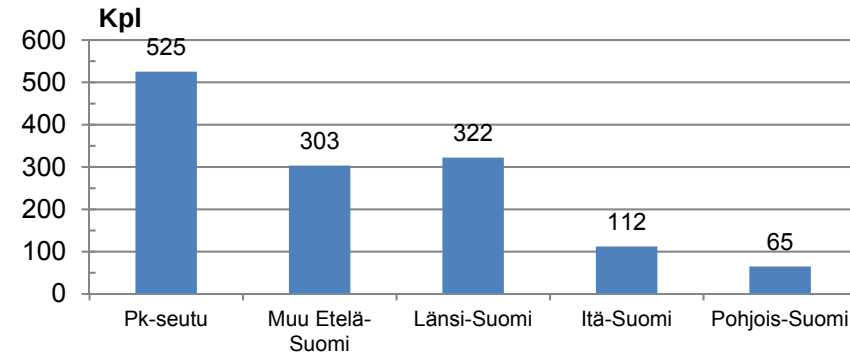
Vastaajat kiinteistön iän mukaisesti



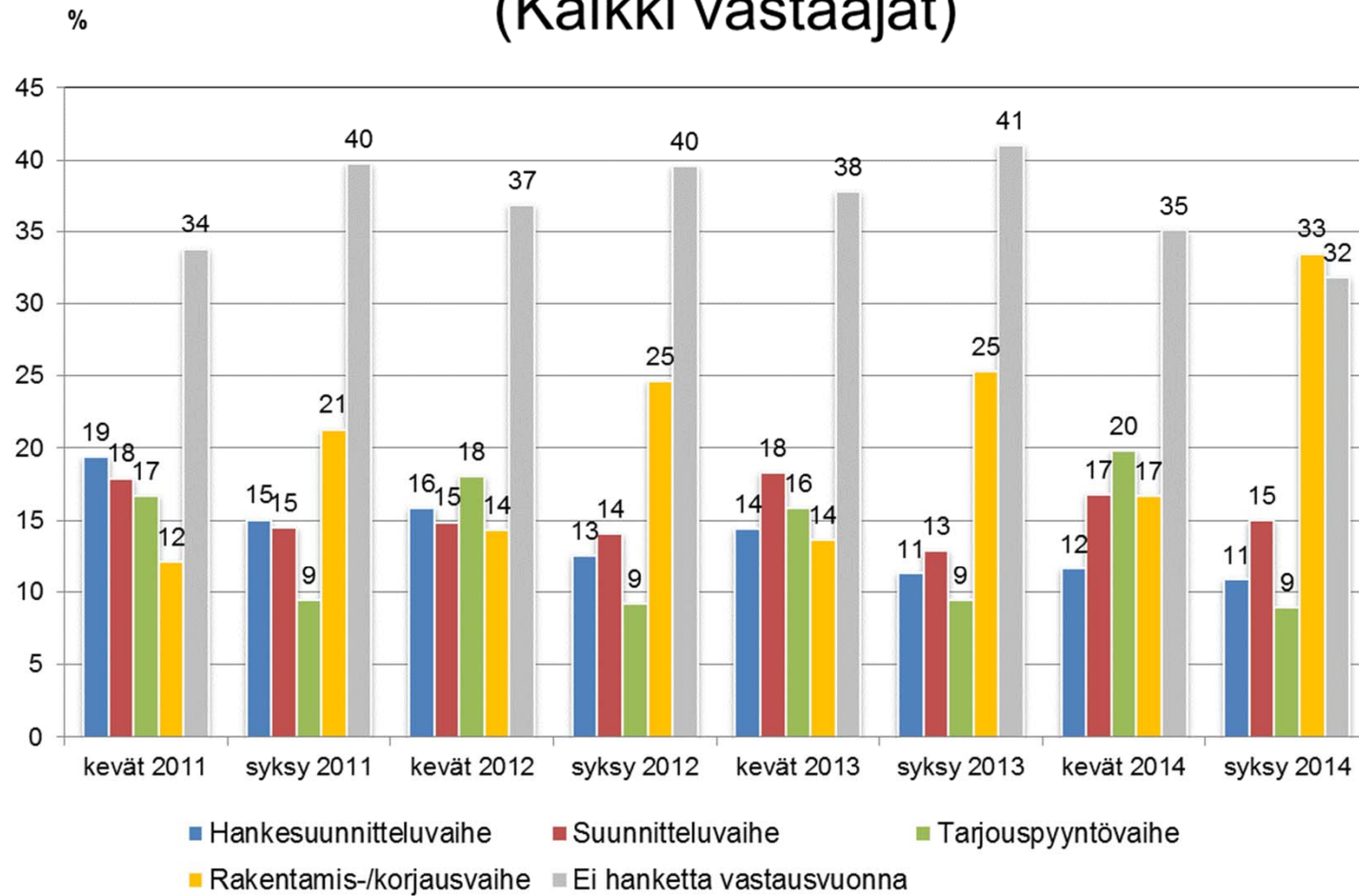
Vastaajat huoneistojen lkm mukaisesti (ka=37)



Vastaajat alueellisesti



# Korjaushankkeen vaihe yhtiössä (Kaikki vastaajat)



# Korjausrakentamisen ilmapuntari

Yhtiön korjausrakentaminen **kuluvana** vuonna edellisvuotta....

Hallitukset, %-osuus

|             | kevät 2014 |     |             |             |           |               |
|-------------|------------|-----|-------------|-------------|-----------|---------------|
|             | Yhteensä   | Pks | Muu E-Suomi | Länsi-Suomi | Itä-Suomi | Pohjois-Suomi |
| Suurempaa   | 33         | 36  | 31          | 34          | 23        | 28            |
| Yhtä suurta | 36         | 36  | 33          | 34          | 45        | 45            |
| Pienempää   | 31         | 27  | 36          | 32          | 32        | 28            |
|             | 100        | 100 | 100         | 100         | 100       | 100           |
| Saldoluku   | 2          | 9   | -5          | 2           | -9        | 0             |

|             | syksy 2014 |     |             |             |           |               |
|-------------|------------|-----|-------------|-------------|-----------|---------------|
|             | Yhteensä   | Pks | Muu E-Suomi | Länsi-Suomi | Itä-Suomi | Pohjois-Suomi |
| Suurempaa   | 33         | 32  | 30          | 36          | 29        | 36            |
| Yhtä suurta | 38         | 40  | 39          | 34          | 42        | 34            |
| Pienempää   | 29         | 28  | 31          | 30          | 29        | 30            |
|             | 100        | 100 | 100         | 100         | 100       | 100           |
| Saldoluku   | 4          | 4   | -1          | 6           | 0         | 6             |



# Korjausrakentamisen ilmapuntari

Yhtiön korjausrakentaminen **tulevana** vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna....

Hallitukset, %-osuus

|             | kevät 2014 |     |             |             |           |               |
|-------------|------------|-----|-------------|-------------|-----------|---------------|
|             | Yhteensä   | Pks | Muu E-Suomi | Länsi-Suomi | Itä-Suomi | Pohjois-Suomi |
| Suurempaa   | 27         | 29  | 24          | 26          | 26        | 28            |
| Yhtä suurta | 46         | 44  | 46          | 44          | 58        | 52            |
| Pienempää   | 28         | 27  | 30          | 31          | 16        | 21            |
|             | 100        | 100 | 100         | 100         | 100       | 100           |
| Saldoluku   | -1         | 2   | -6          | -5          | 10        | 7             |

|             | syksy 2014 |     |             |             |           |               |
|-------------|------------|-----|-------------|-------------|-----------|---------------|
|             | Yhteensä   | Pks | Muu E-Suomi | Länsi-Suomi | Itä-Suomi | Pohjois-Suomi |
| Suurempaa   | 31         | 33  | 31          | 28          | 29        | 34            |
| Yhtä suurta | 38         | 38  | 40          | 38          | 37        | 32            |
| Pienempää   | 31         | 29  | 29          | 34          | 34        | 34            |
|             | 100        | 100 | 100         | 100         | 100       | 100           |
| Saldoluku   | 0          | 4   | 2           | -6          | -5        | 0             |



# Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen?

## Tulokset talotyypeittäin

Kevät 2014

|               | Kaikki vastaajat<br>(N=1134) | Kerrostalot<br>(N=713) | Rivi- ja<br>erillistalot<br>(N=402) |
|---------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Parantavasti  | 8                            | 9                      | 6                                   |
| Ei vaikutusta | 73                           | 73                     | 74                                  |
| Heikentävästi | 19                           | 19                     | 20                                  |
| Saldo:        | -11                          | -10                    | -14                                 |

Syksy 2014

|               | Kaikki vastaajat<br>(N=1327) | Kerrostalot<br>(N=861) | Rivi- ja<br>erillistalot<br>(N=435) |
|---------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Parantavasti  | 5                            | 7                      | 3                                   |
| Ei vaikutusta | 76                           | 76                     | 79                                  |
| Heikentävästi | 18                           | 18                     | 18                                  |
| Saldo:        | -13                          | -11                    | -15                                 |



# Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen?

## Tulokset aluekohtaisesti

Hallitukset/  
Kevät 2014

|               | Hallitukset<br>(N=850) | Hallitukset /<br>Pks (N=336) | Hallitukset /<br>Muu Etelä-<br>Suomi<br>(N=217) | Hallitukset /<br>Länsi-Suomi<br>(N=202) | Hallitukset /<br>Itä-Suomi<br>(N=65) | Hallitukset /<br>Pohjois-<br>Suomi<br>(N=30) |
|---------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Parantavasti  | 7                      | 7                            | 8                                               | 8                                       | 5                                    | 10                                           |
| Ei vaikutusta | 74                     | 78                           | 72                                              | 68                                      | 80                                   | 77                                           |
| Heikentävästi | 18                     | 15                           | 20                                              | 24                                      | 15                                   | 13                                           |
| Saldo:        | -11                    | -8                           | -12                                             | -16                                     | -10                                  | -3                                           |

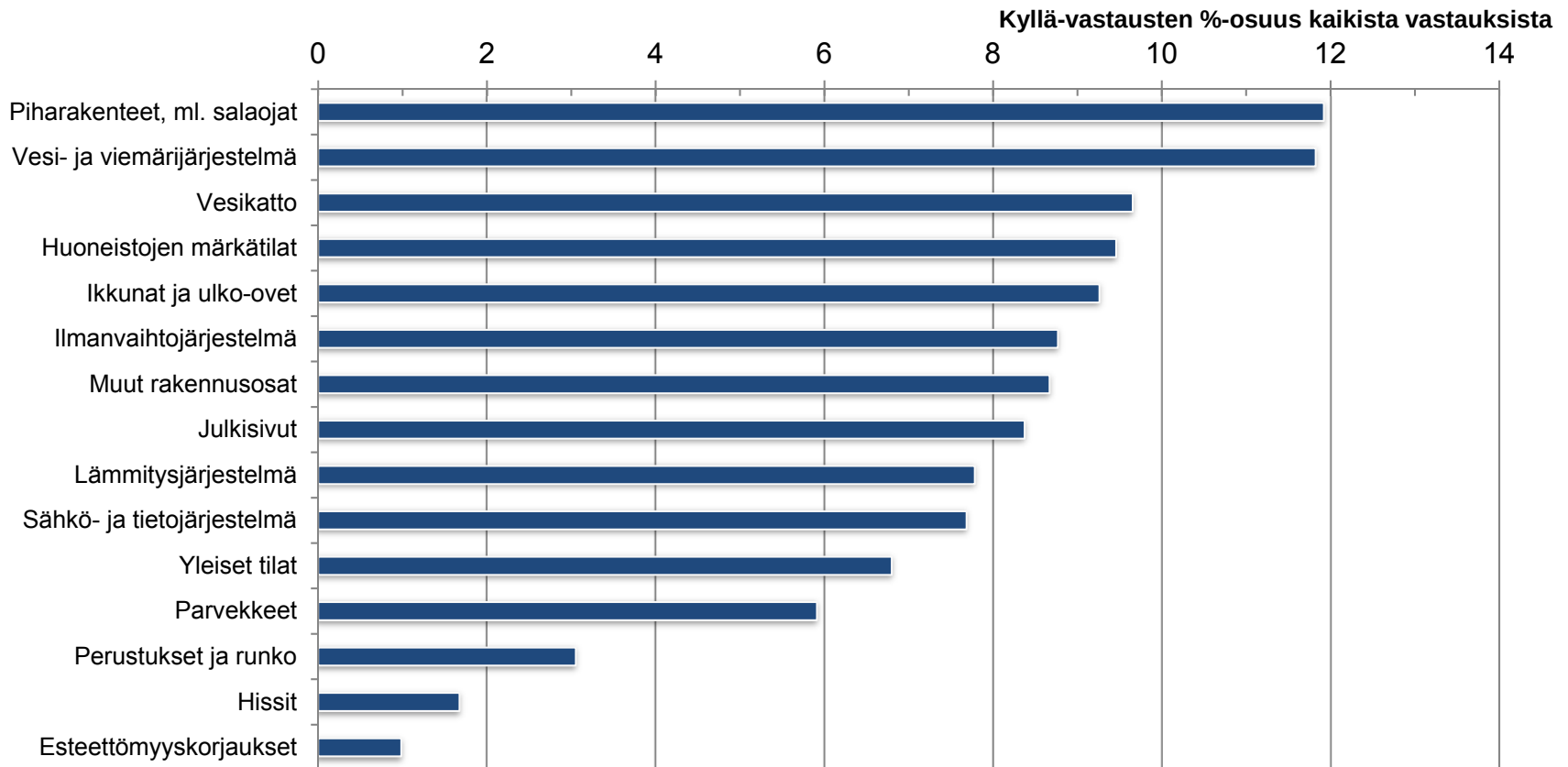
Hallitukset/Syksy 2014

|               | Hallitukset<br>(N=1015) | Hallitukset/Pks<br>(N=412) | Hallitukset/Mu<br>u Etelä-Suomi<br>(N=236) | Hallitukset/Lä<br>nsi-Suomi<br>(N=239) | Hallitukset/It<br>ä-Suomi<br>(N=81) | Hallitukset/Po<br>hjois-Suomi<br>(N=47) |
|---------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Parantavasti  | 5                       | 3                          | 7                                          | 6                                      | 9                                   | 4                                       |
| Ei vaikutusta | 77                      | 83                         | 73                                         | 72                                     | 67                                  | 77                                      |
| Heikentävästi | 18                      | 14                         | 20                                         | 22                                     | 25                                  | 19                                      |
| Saldo:        | -13                     | -11                        | -13                                        | -16                                    | -16                                 | -15                                     |

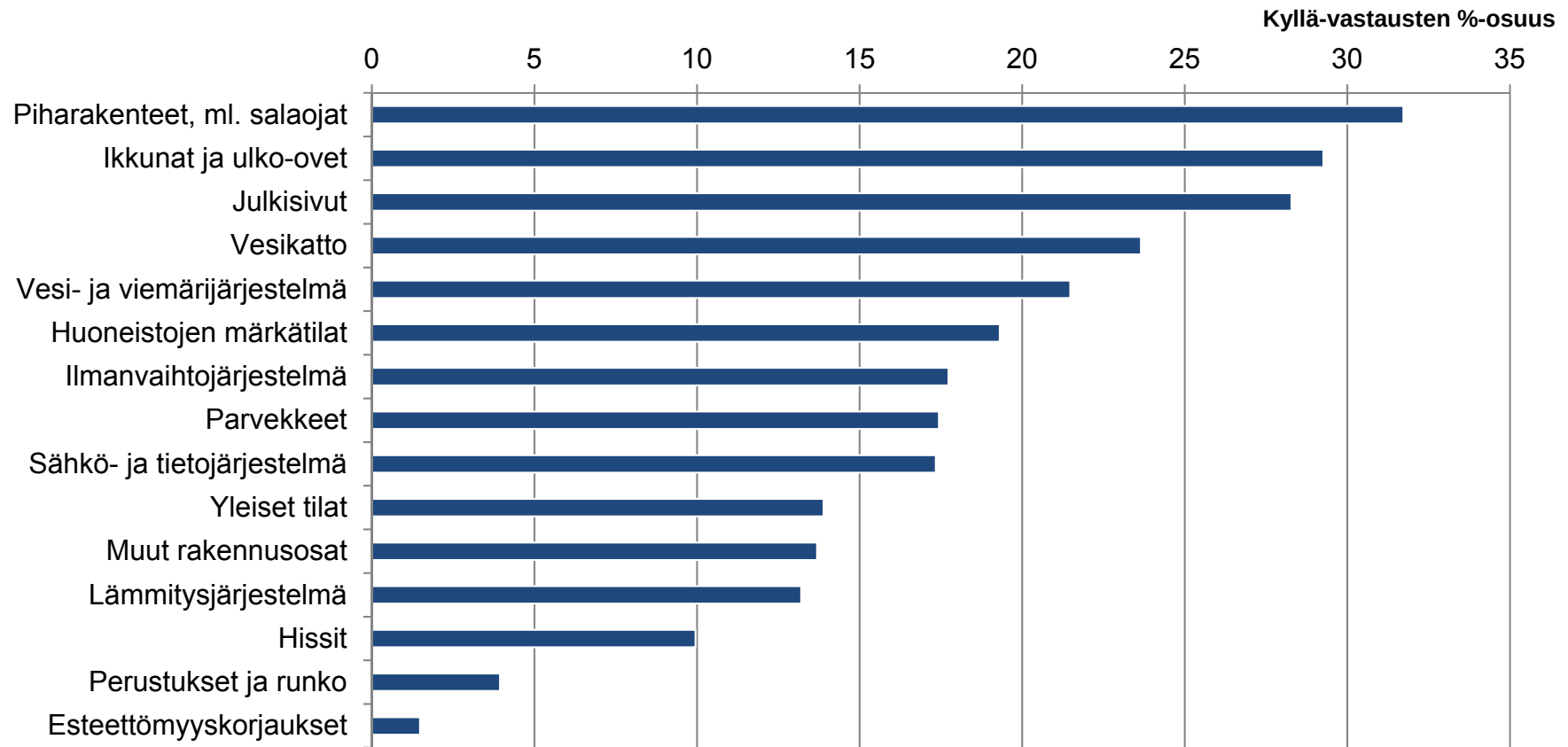




# Korjaukset vuonna 2014



# Korjaustarpeet 2014 - 2018



# Putkistokorjausten kokonaiskustannus- havainnot\* / Syksy 2014

## Perinteiset menetelmät:

- Suomi: mediaani 600 EUR/h-m2 (Syksy 2013: 650)
- Pk-seutu: mediaani 700 EUR/h-m2 (Syksy 2013: 740)
- Muu Suomi: mediaani 500 EUR/h-m2 (Syksy 2013: 500)

## Sisäpuoliset menetelmät:

- Suomi: mediaani 300 EUR/h-m2 (Syksy 2013: 300)
- Pk-seutu: mediaani 480 EUR/h-m2 (Syksy 2013: 350)
- Muu Suomi: mediaani 250 EUR/h-m2 (Syksy 2013: 230)

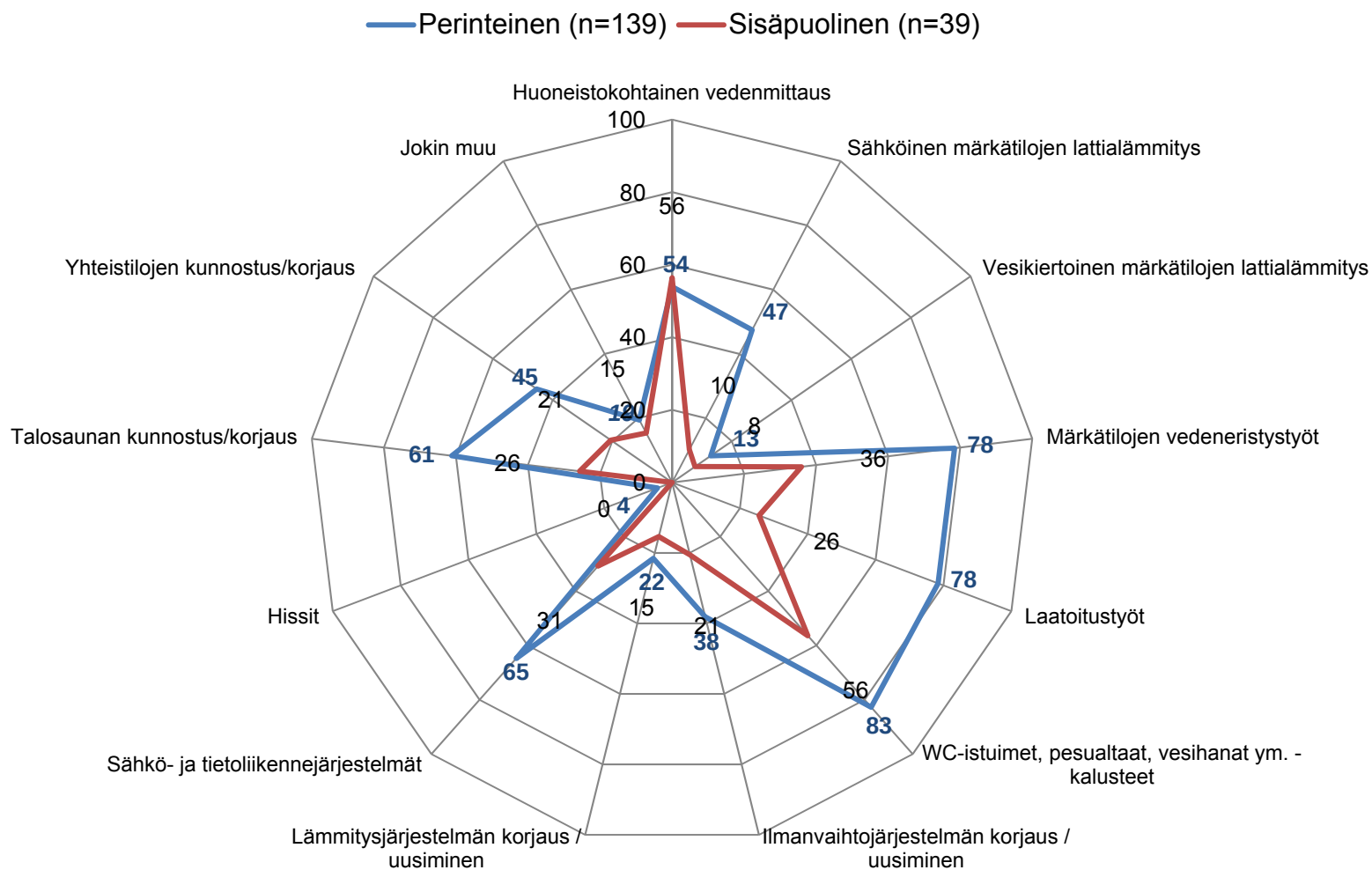
## Pelkät käyttövesiputkistot: mediaani 100 EUR/h-m2

- \* Kokonaiskustannukset sis. putkiremontin yhteydessä toteutetun urakan ml. suunnittelun, rakennuttamisen ja alv:n.
- 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...

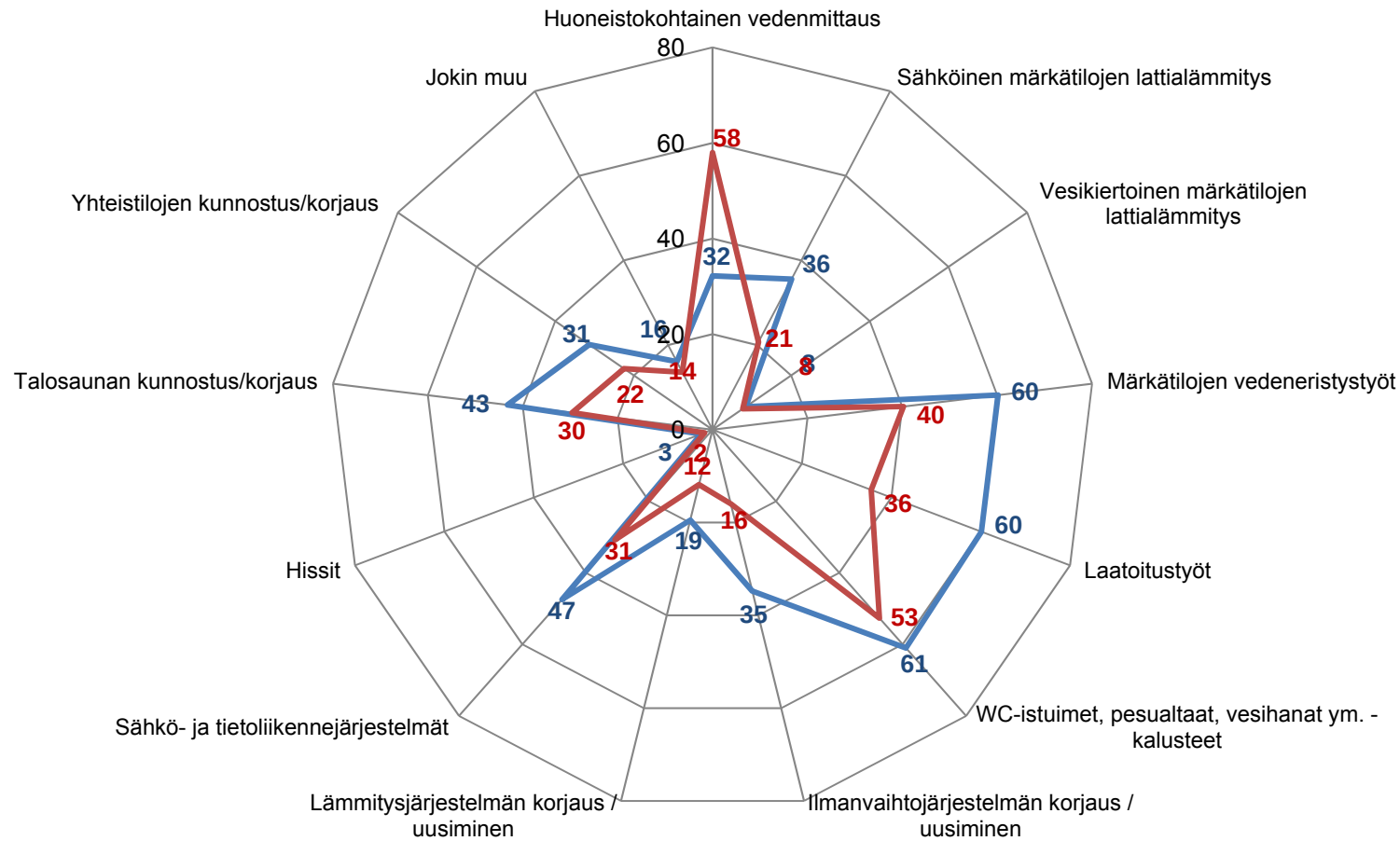
Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2014



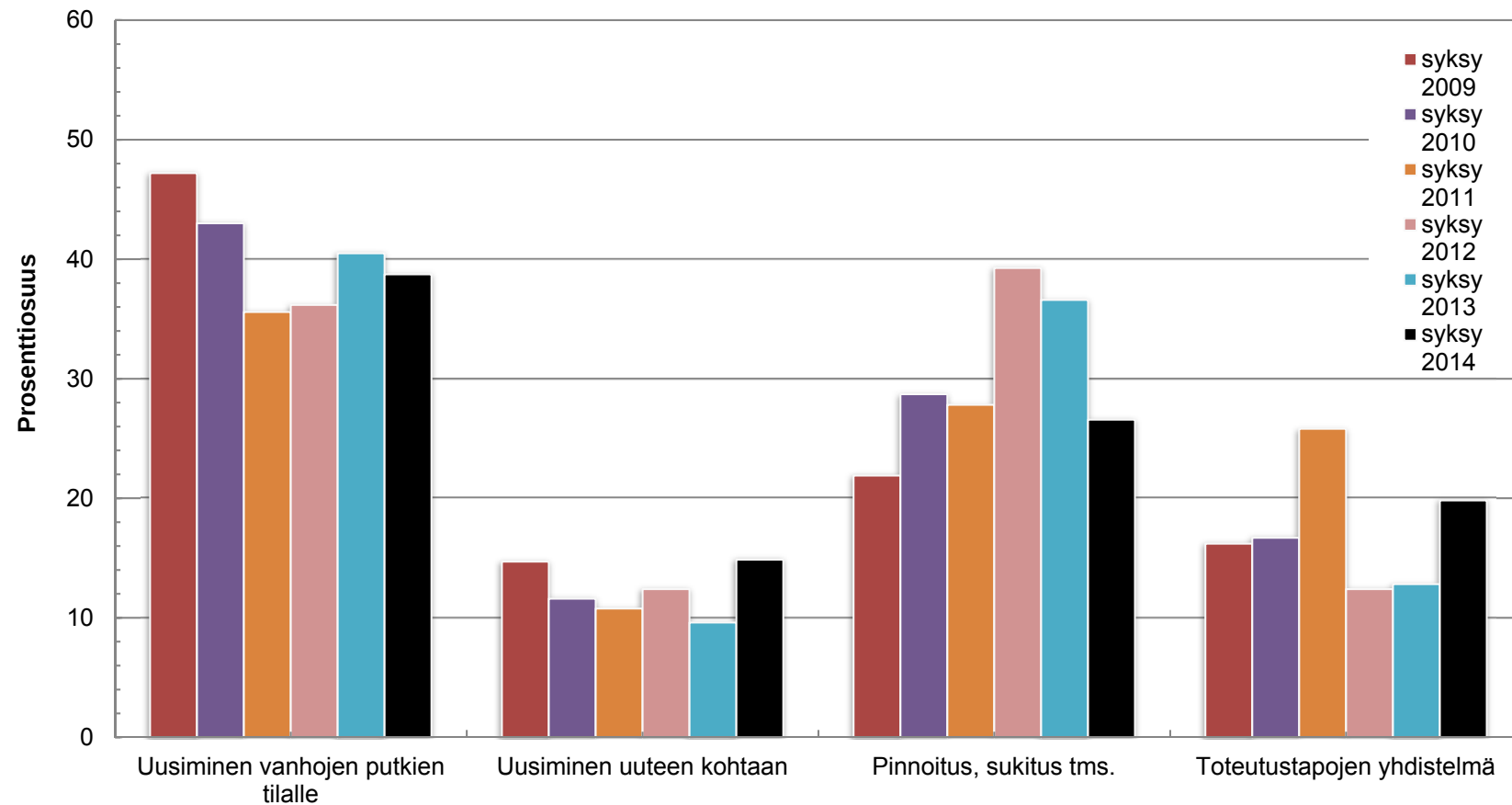
# Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2014

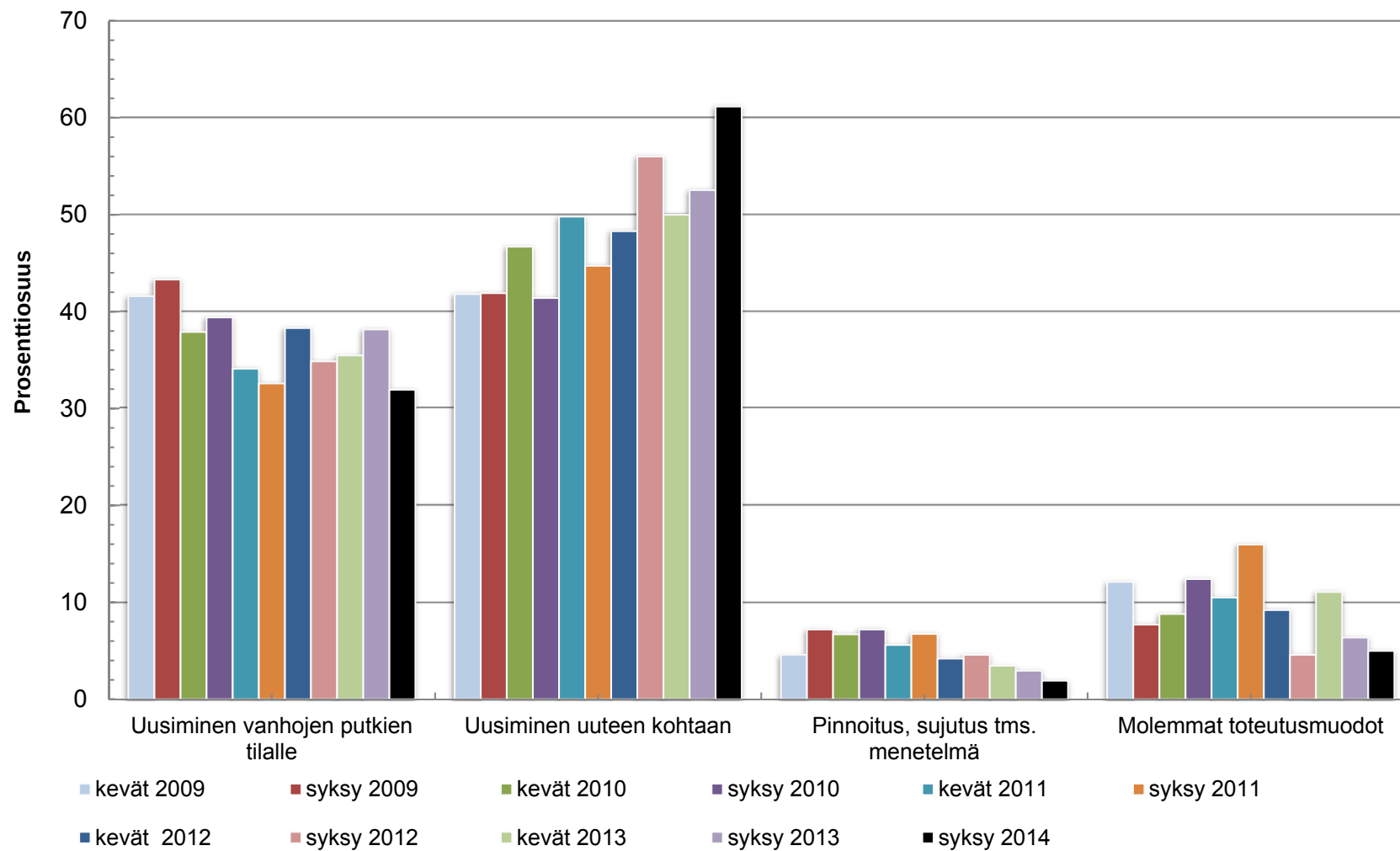
— Pääkaupunkiseutu Syksy 2014 (n=118) — Muu Suomi Syksy 2014 (n=169)



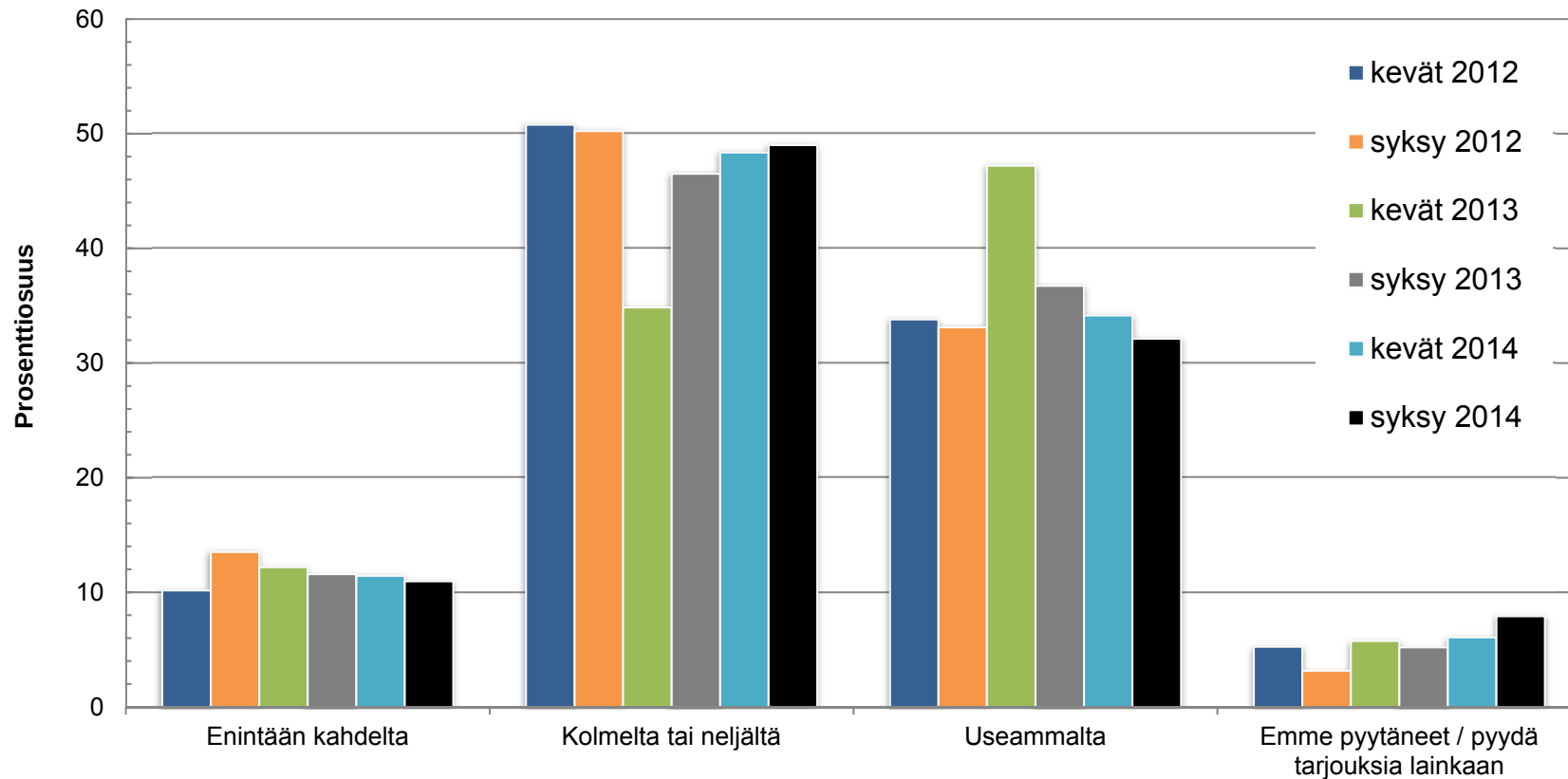
# Viemäriputkien toteutustapa



# Käyttövesiputkien toteutustapa

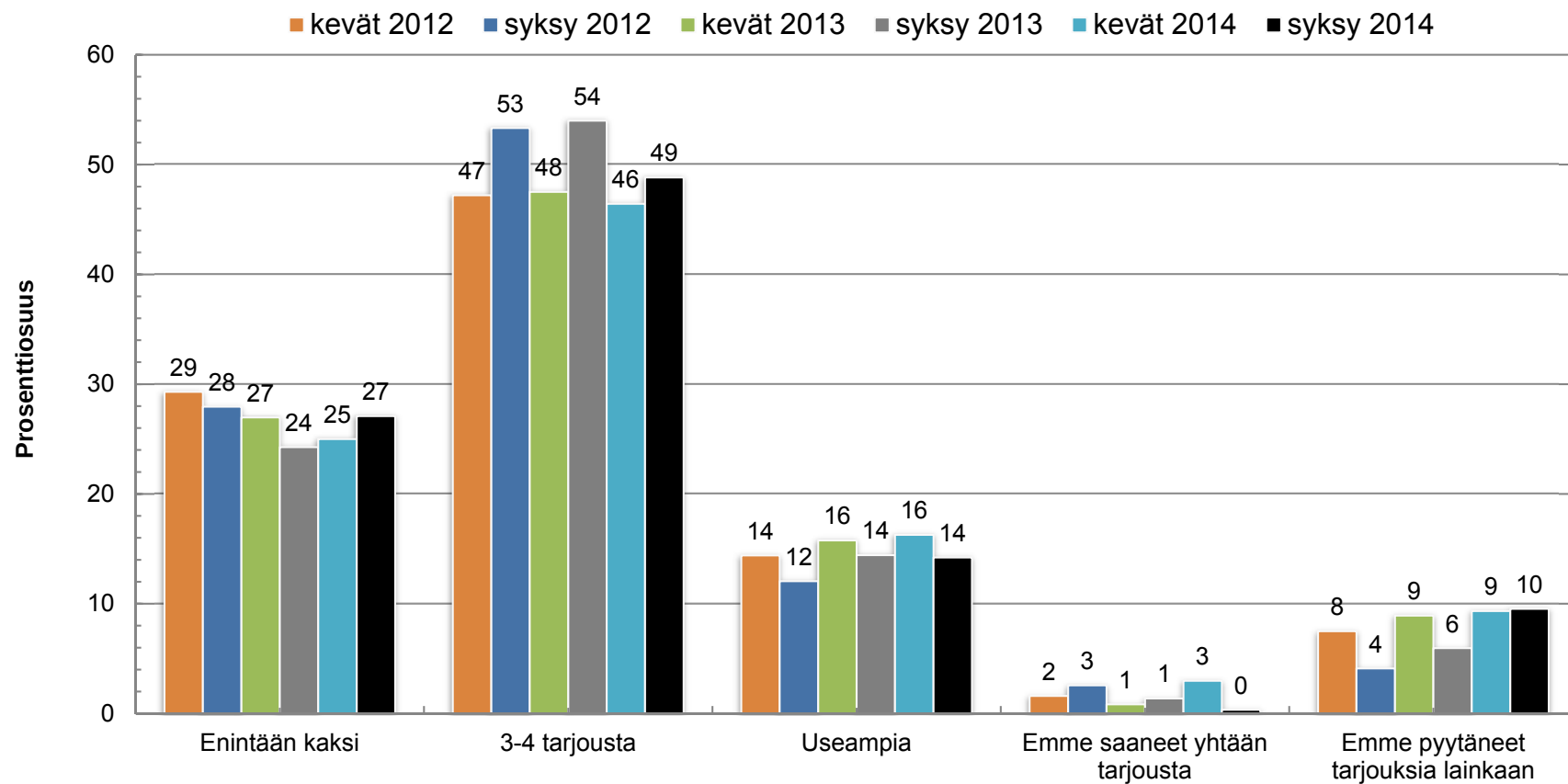


# Moneltako urakoitsijalta pyysitte tai tulette pyytämään tarjouksia?





# Kuinka monta tarjousta saitte?

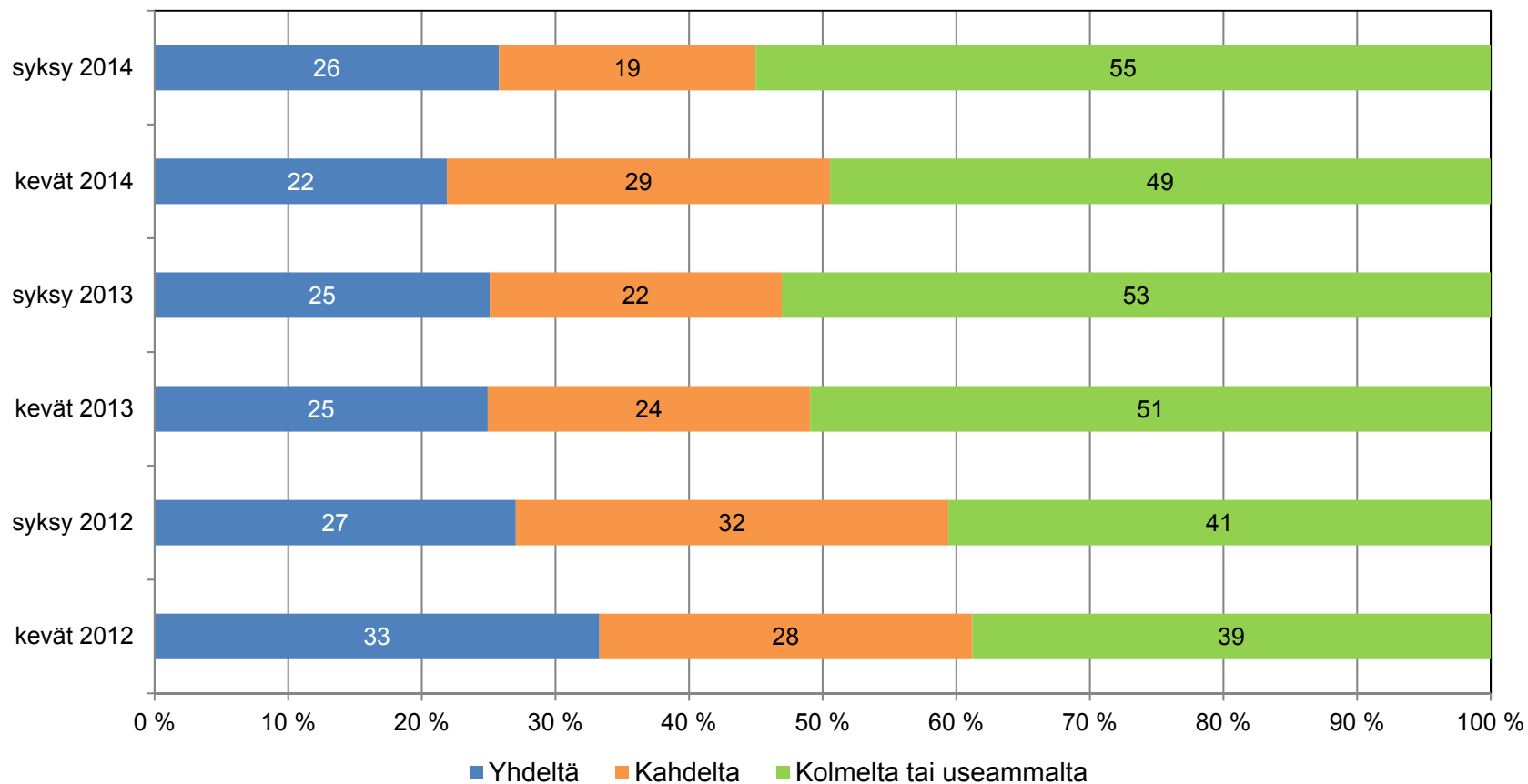


# Taloyhtiöiden korjaushankkeiden lainoista

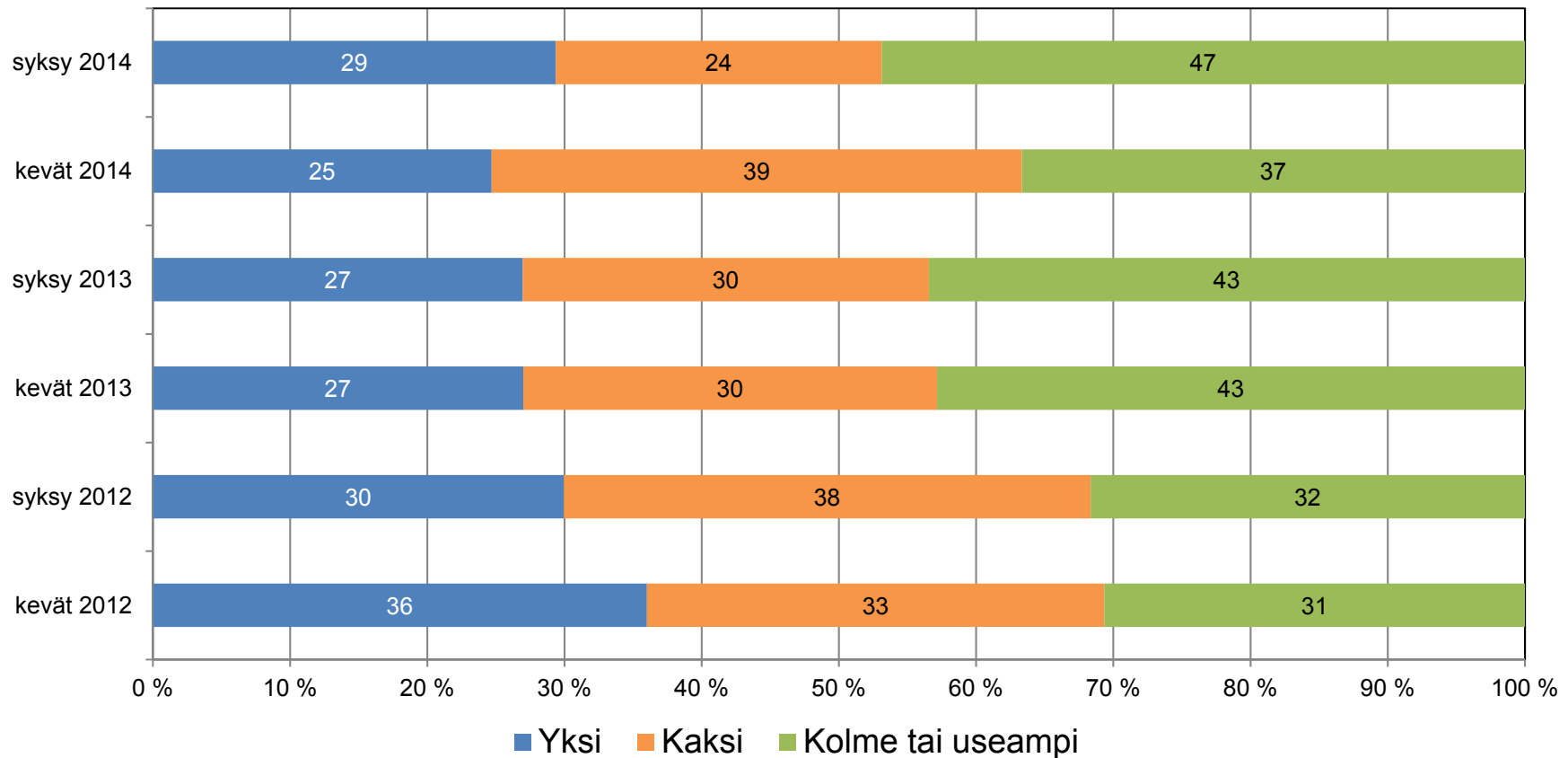
- Lainatarjouksia otetaan ja saadaan yhä useammalta pankilta
- Edelleen noin neljännes taloyhtiöistä kysyy vain yhdeltä pankilta tarjouksen
- Lainarahoituksen saatavuuden heikentymisvauhti on edelleen hidastunut (saldoluku: -10 /syksy 2014, vs. -18 / kevät 2014)
- Lainaehtojen heikentymiskehityksen vauhdin odotetaan hidastuvan (saldoluku: -30 /syksy 2014, vs. -50 / kevät 2014)
- Lainamarginaalin keskiarvo aavistuksen laskenut: 1,6 %-yksikköä (vs. 1,7 %-yks./ kevät 2014 ja syksy 2013)
- Runsas kolmannes yhtiöistä valmistautunut tulevaan ennakkorahastoinnein tai asuintalovarauksen avulla



# Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

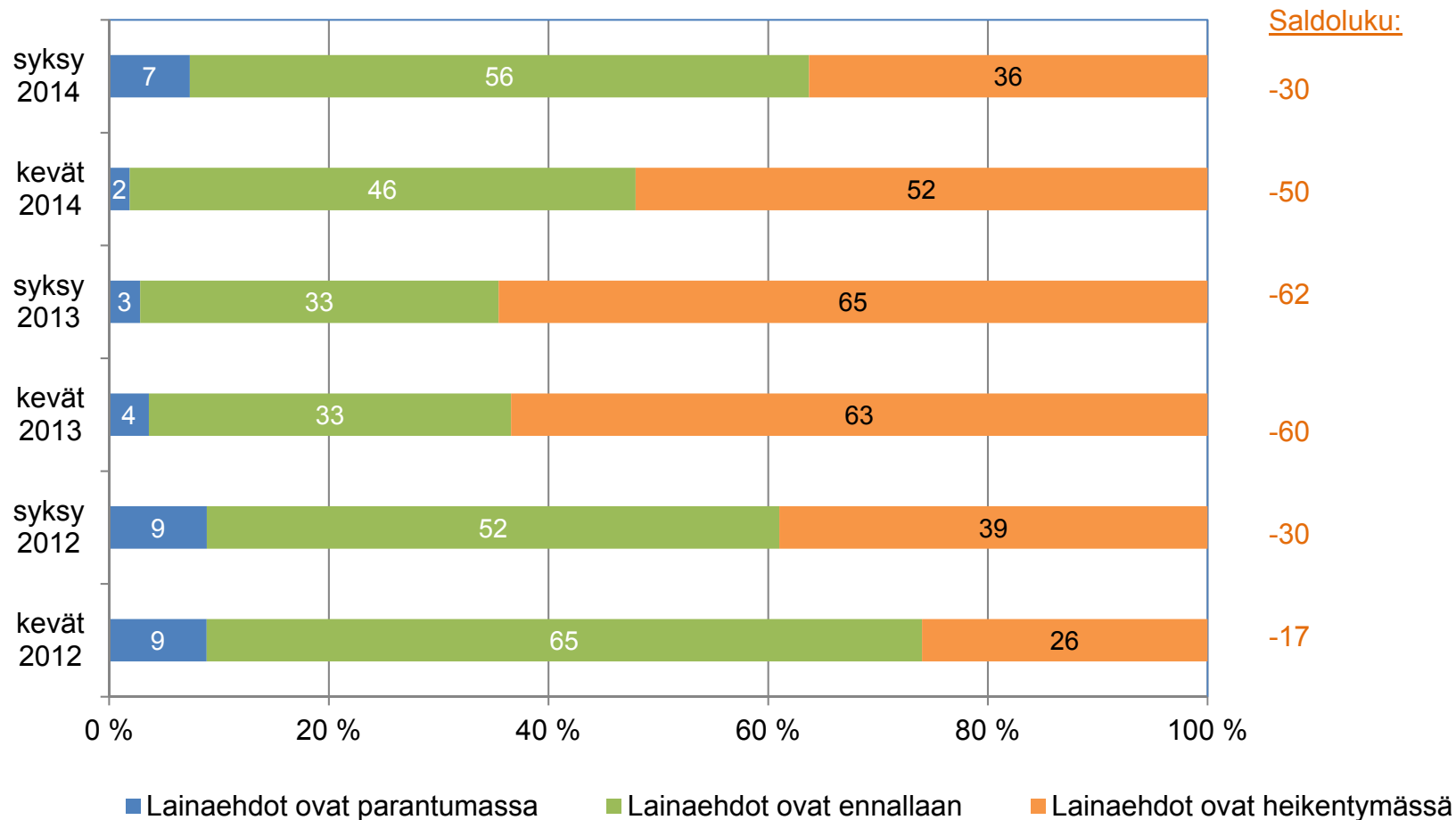


# Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

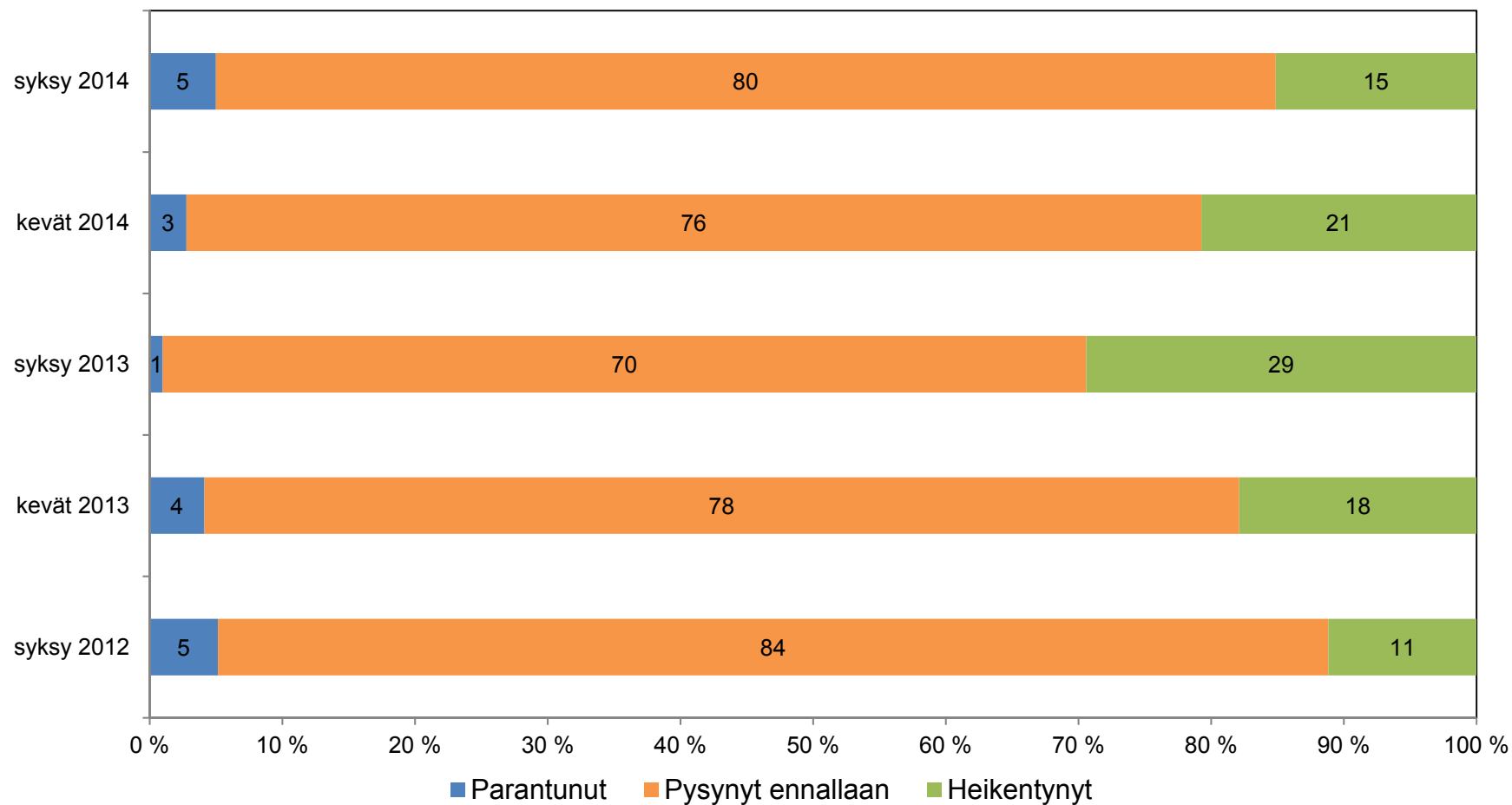


# Lainaehdotojen kehitysodotukset

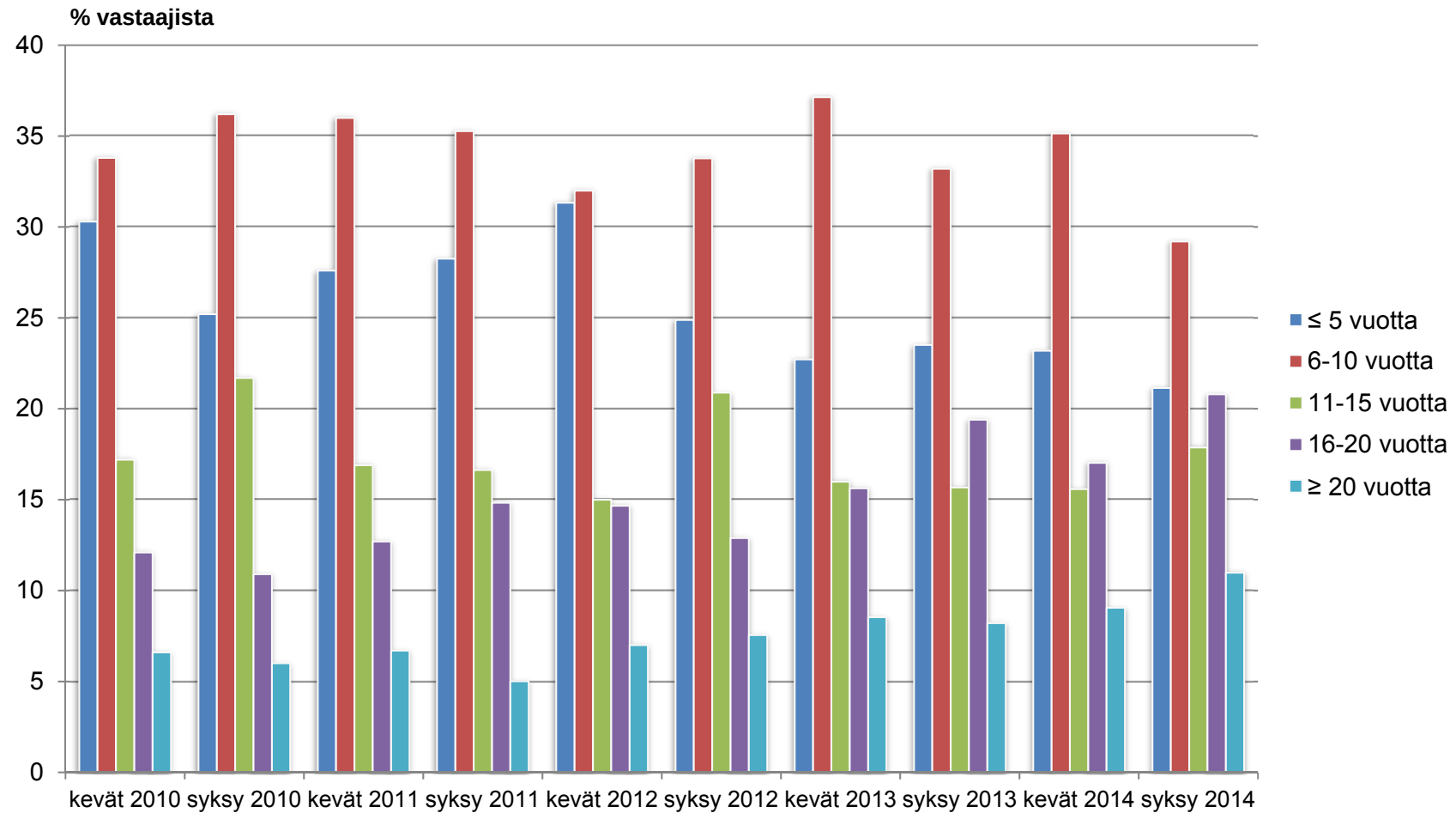
n=385 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, syksyllä 2014)



# Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

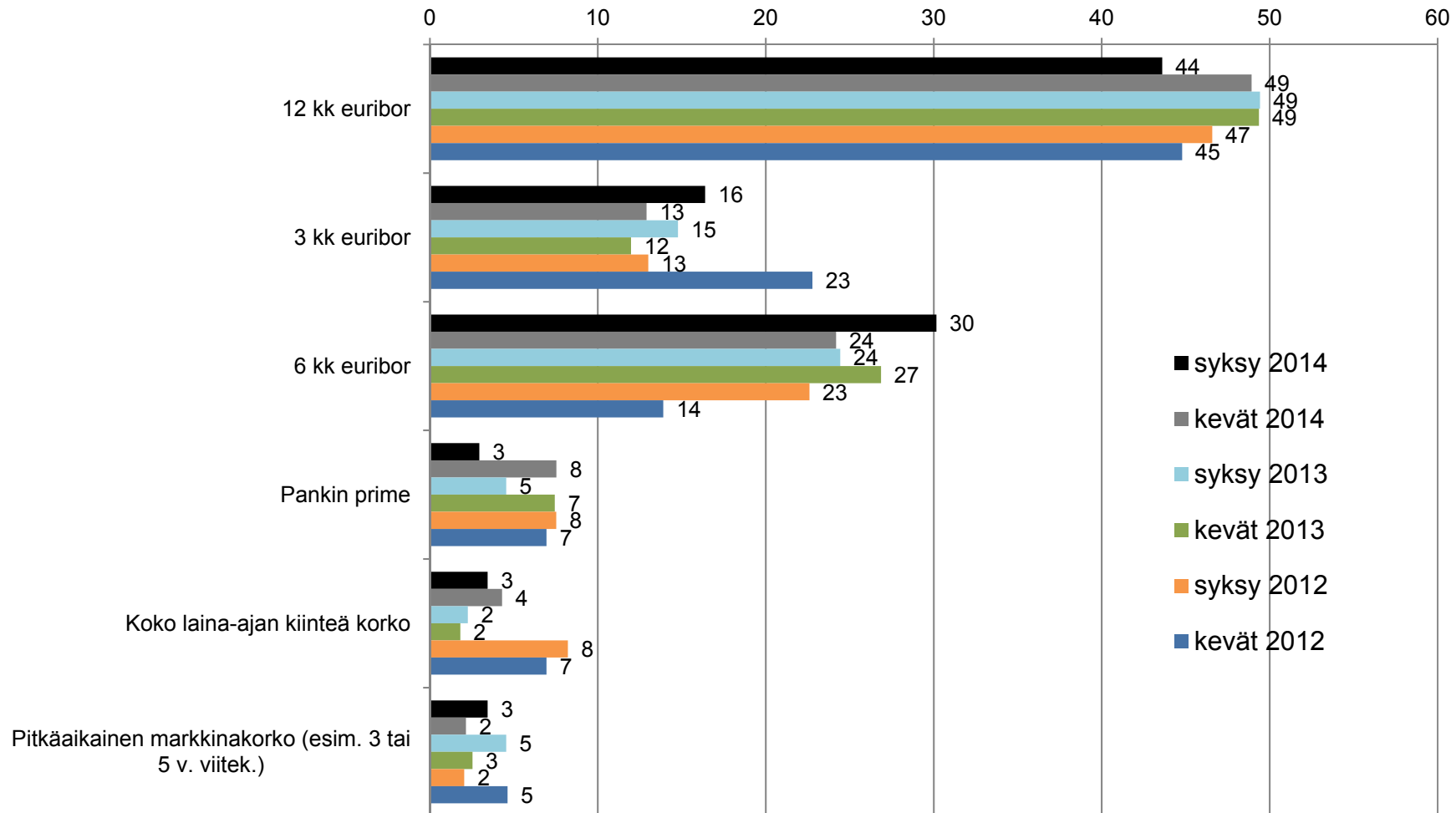


# Korjauslainan laina-aika



# Lainan viitekorko

Syksy 2014, n= 331



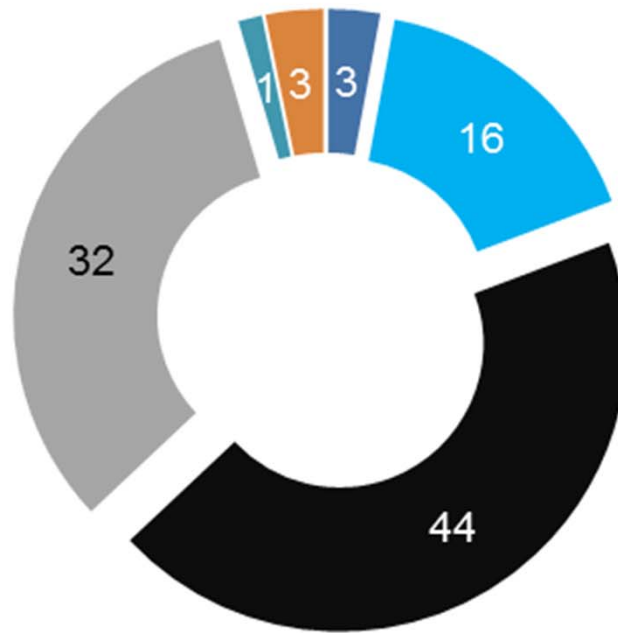


# Erityisteema: lisä- ja täydennys- rakentaminen taloyhtiöissä...



# Oletteko selvittäneet taloyhtiössänne lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta?

Syksy 2014, n= 898

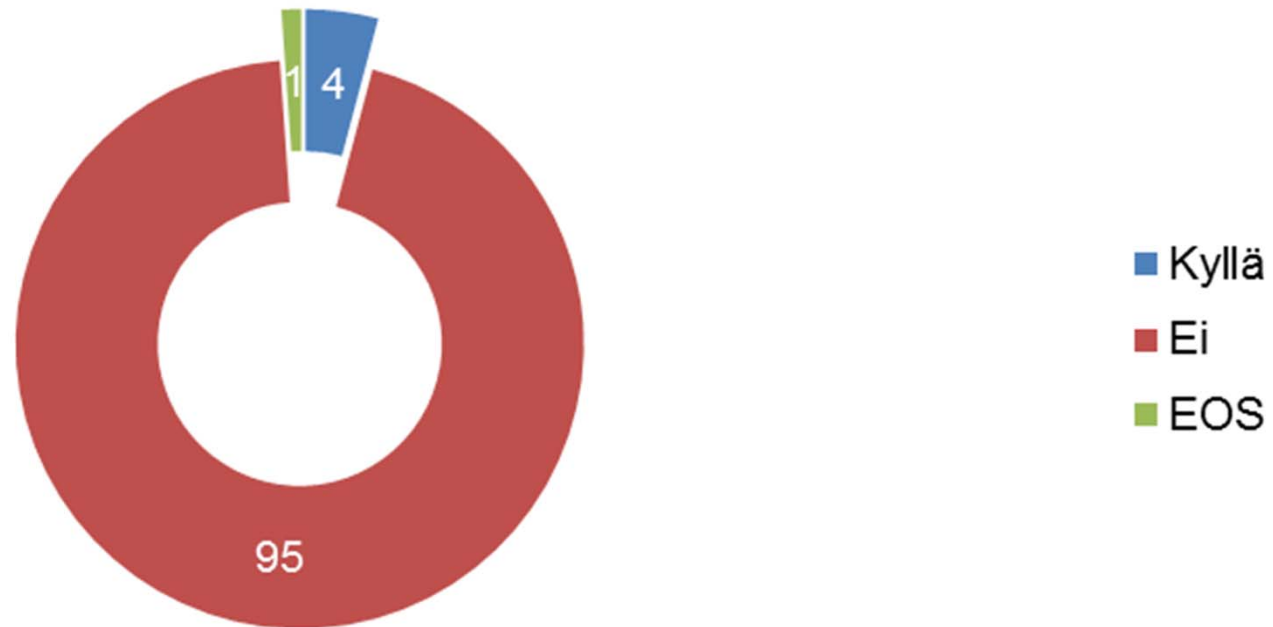


- On selvitetty ja hanke etenee
- On selvitetty, mutta ei hanketta
- Ei ole selvitetty
- Ei ole keskusteltu asiasta
- En osaa sanoa
- Joku muu, mikä?



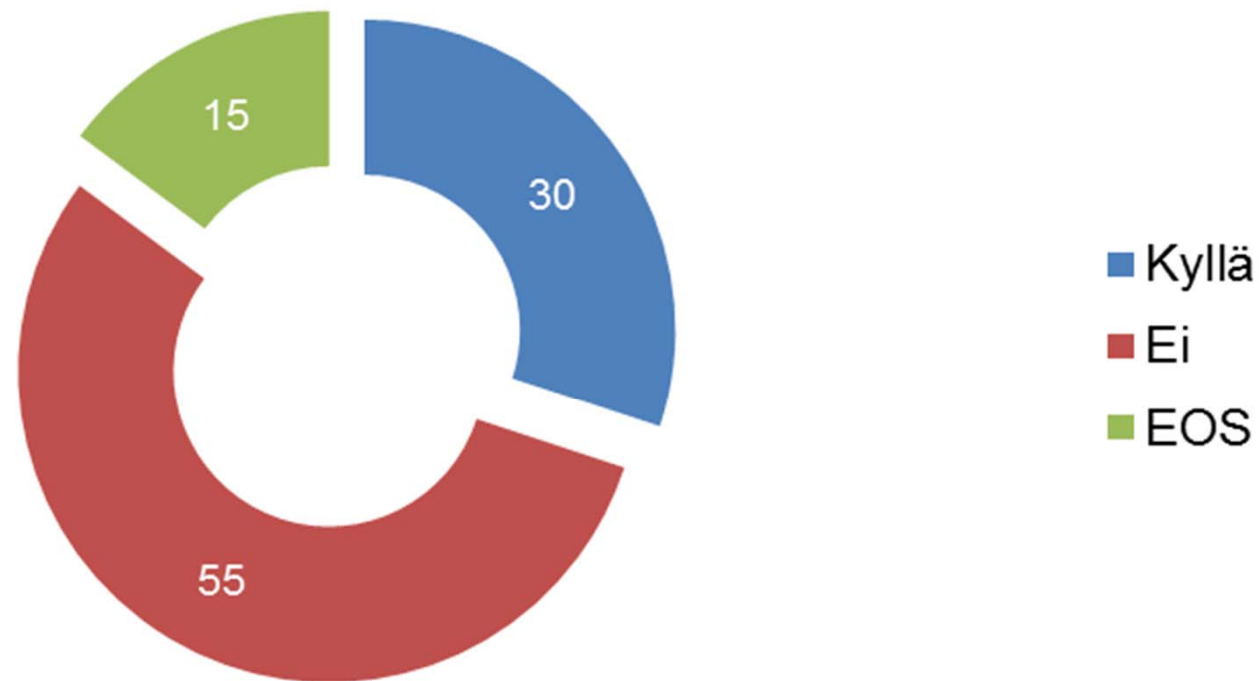
# Oletteko toteuttaneet taloyhtiössänne lisä- ja/tai täydennys- rakentamishankkeita?

Syksy 2014, n= 895



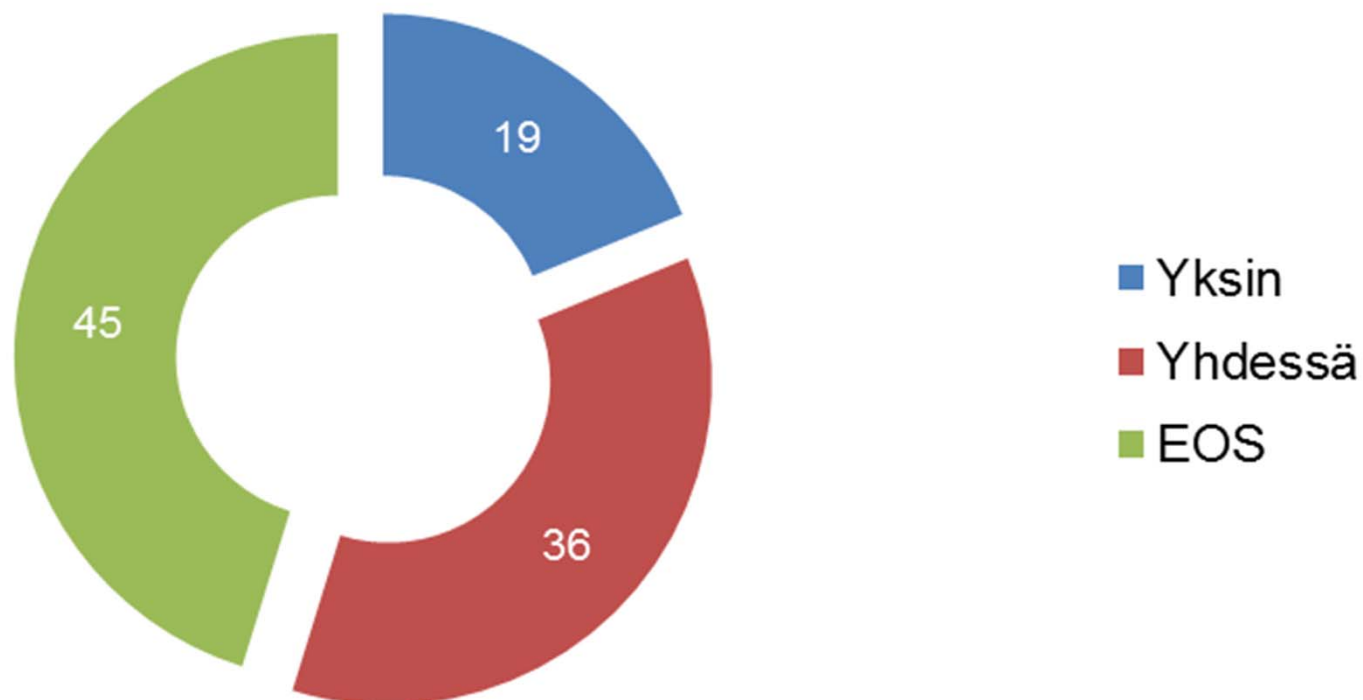
# Tunneteko lisä- ja täydennysrakentamismenettelyn?

**Syksy 2014, n= 892**



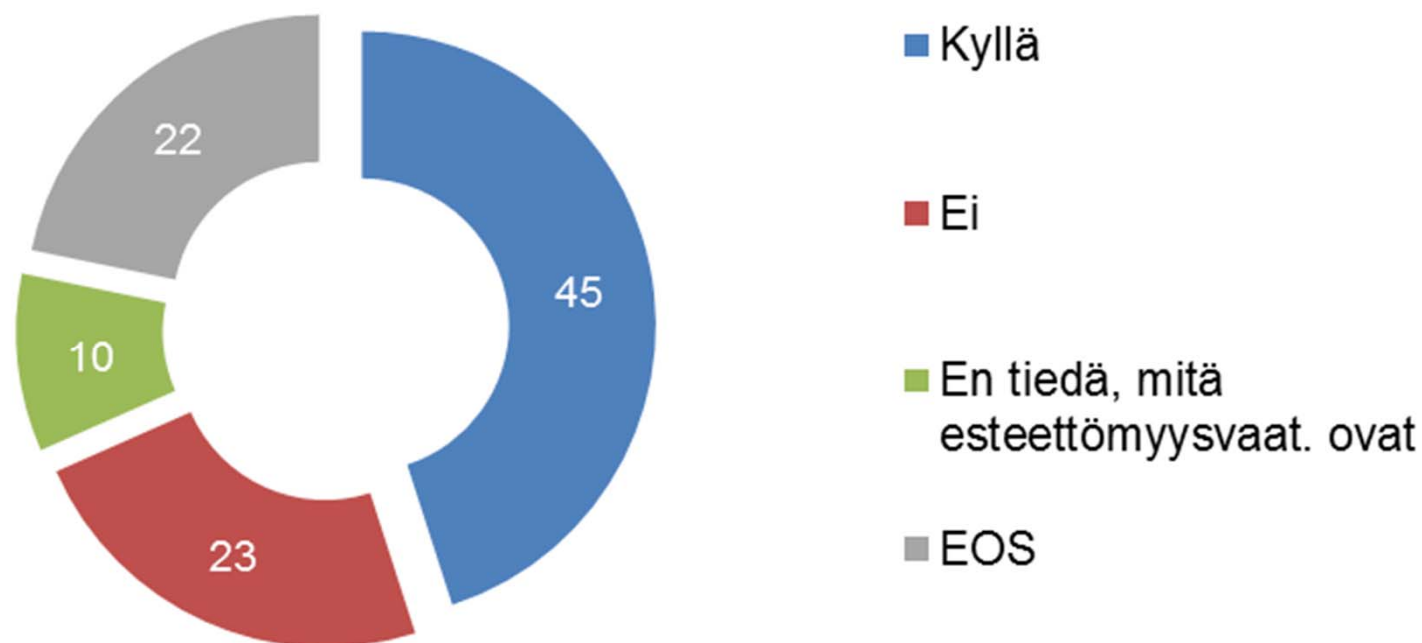
# Lisä- ja täydennyshankkeet yksin vai yhdessä?

Syksy 2014, n= 878

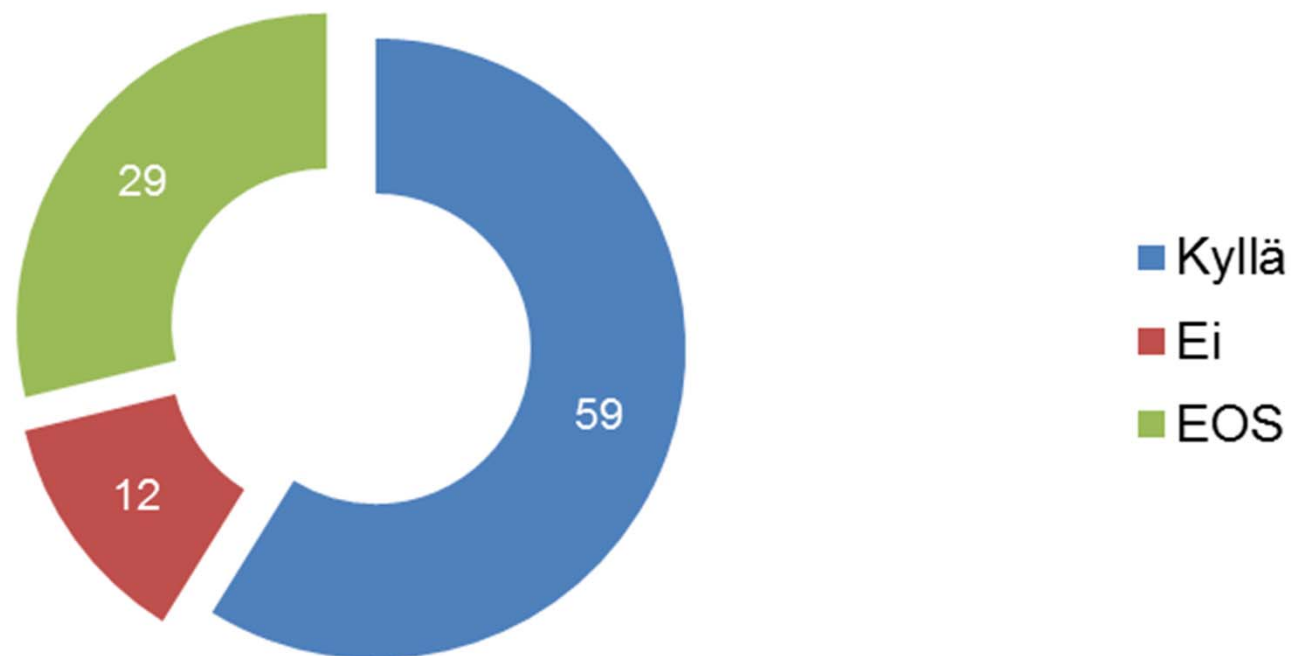


# Esteettömyysvaatimukset liitettävä lisä- ja täydennysrakentamis- hankkeisiin?

Syksy 2014, n= 886



# Pitäisikö kunnan tukea lisä- ja täydennysrakentamista / maankäyttökorvaus / autopaikkavaade? Syksy 2014, n= 892



# Taloyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamisen halukkuus riippuu...





## Lisätietoja:

- Kiinteistoliitto, [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi), 09-1667 6761
- Pääekonomisti Jukka Kero, [jukka.kero@kiinteistoliitto.fi](mailto:jukka.kero@kiinteistoliitto.fi)
- Kehityspäällikkö Jari Virta, [jari.virta@kiinteistoliitto.fi](mailto:jari.virta@kiinteistoliitto.fi)
- Energia-asiantuntija Petri Pylsy, [petri.pylsy@kiinteistoliitto.fi](mailto:petri.pylsy@kiinteistoliitto.fi)



## Kiinteistöliitto verkossa



Kiinteistoliitto.fi



Kiinteistöliitto, Taloyhtio.net



@Kiinteistoala



Taloyhtiösivut.fi  
taloyhtiön kotisivut



Taloyhtio.net  
TIEDON LÄHTEELLÄ

