

Korjausrakentamisbarometri / Syksy 2021



Julkaistu 2.11.2021, Dia nro 31 korjattu 8.11.2021



Taustat ja vastaajat / Syksy 2021

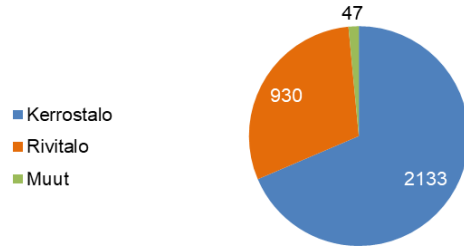
- Vastaajia tällä kertaa 3110: hallituksen jäseniä 2774, isännöitsijöitä 247 ja muita taloyhtiö-vastaajia 89 henkilöä.
- Tarkoituksena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuksista taloyhtiöissä.
- Tässä kyselyssä painotusta putkistoremontteihin ja tarjousten saatavuuteen.
- Vastaukset kerätty: 30.9. – 14.10.2021.

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

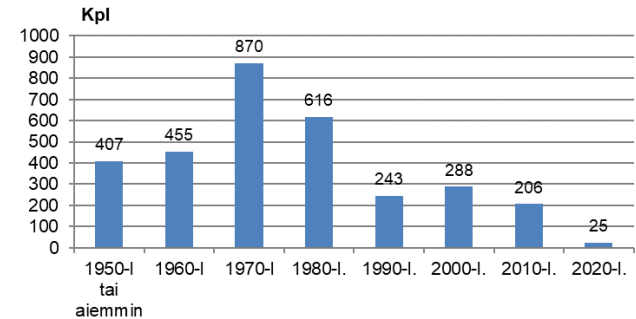
Korjausrakentamisbarometri

Syksy 2021 – Vastaajaprofiilit

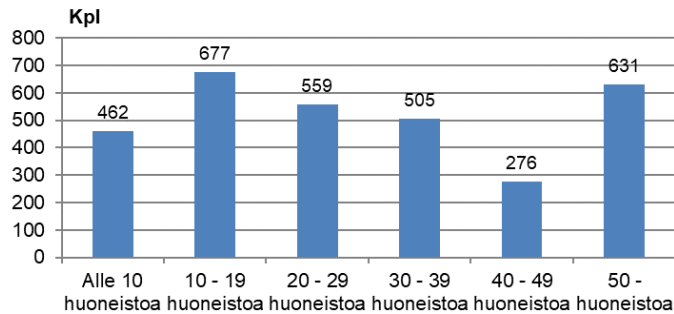
Vastaajat talotyypin mukaisesti



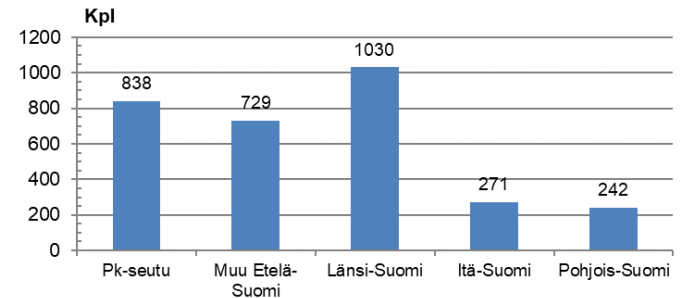
Vastaajat taloyhtiön rakennusvuoden mukaisesti



Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti



Vastaajat aluekohtaisesti

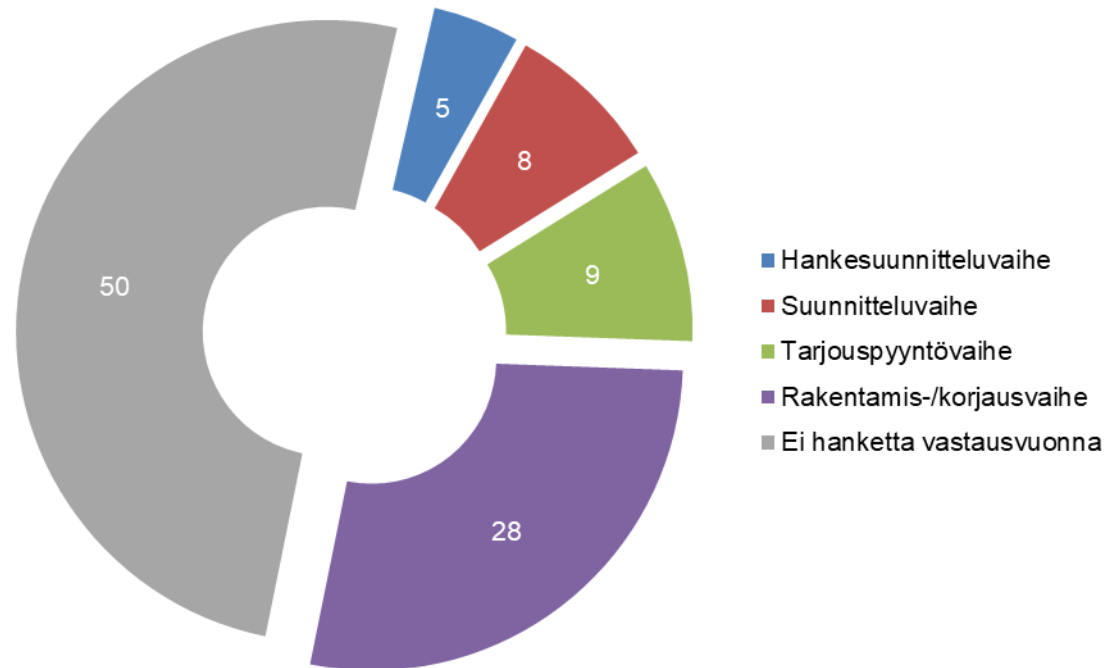


Yhteenveto



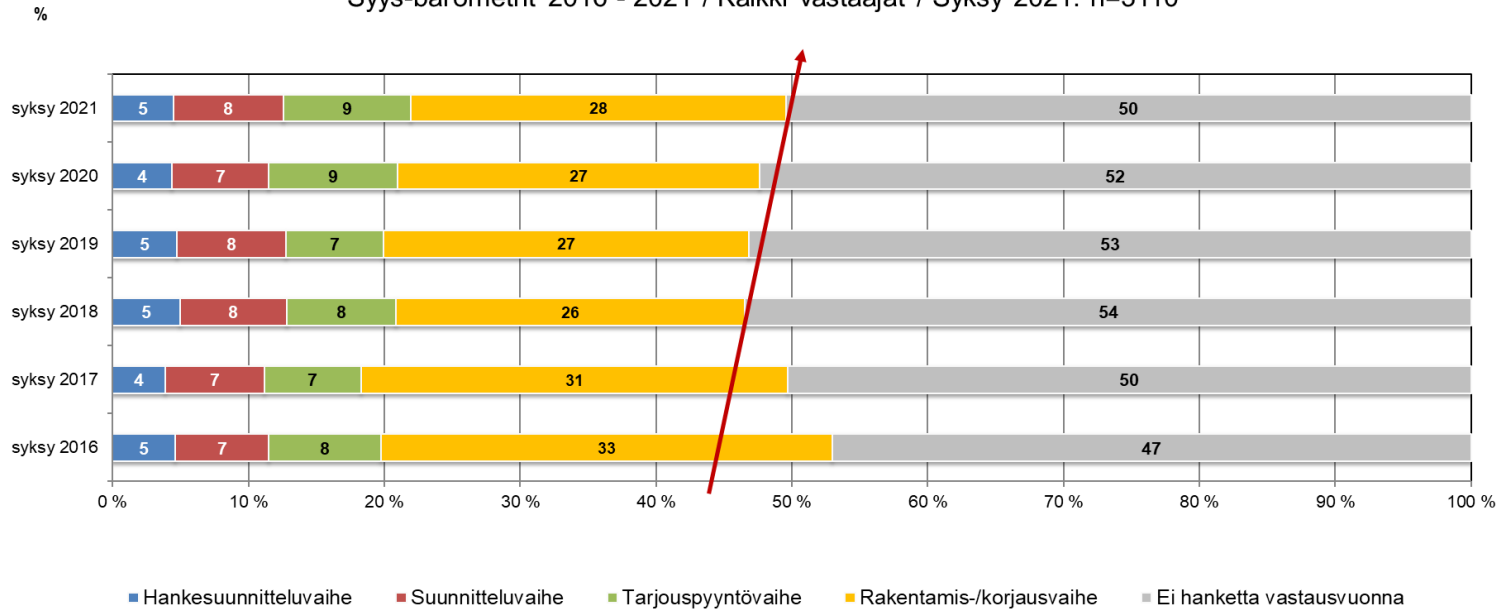
Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Syysy 2021, n=3110 (kaikki vastaajat)



Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Syys-barometrit 2016 - 2021 / Kaikki vastaajat / Syksy 2021: n=3110



Korjaushankkeita yhä useammalla taloyhtiöllä – Viime syksystä kasvua erityisesti suunnittelu- ja toteutusvaiheen osuuksissa



Suhdannekuva korjausrakentamisessa / Lokakuu 2021

- Joka toisella taloyhtiöllä jokin korjaushankkeen vaihe menossa vuonna 2021 – Korjaus- ja urakointivaihe menossa 28 prosentissa vastaajien taloyhtiöitä.
- Ensimmäiseen koronavuoteen verrattuna kyselyssä nousi suhteellisesti enemmän suunnittelu- ja urakointivaiheen hankkeita eläviä yhtiöitä. Tarjouspyyntö-vaiheessakin oleviakin oli edellisvuoden tapaan runsaasti.
- Taloyhtiöiden korjausrakentaminen on kääntymässä uudelleen kasvuun barometrin perusteella. Barometrin osoittama vastausvuoden ilmapuntari-mittari osoittaa korkeinta saldolukua moneen vuoteen, mutta edelleenkin korjauksia edellisvuotta vähemmän raportoineita vastaajia oli hieman vähemmän kuin korjauksia kasvattaneita vastaajia. Kasvua odottaneita oli 27 ja supistumista odottavia 30 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku oli korkein 0/-0. Itä-Suomessa matalin, -12. Rivitaloyhtiöiden puolella kuluvan vuoden kasvuoletus oli hieman parempi kuin kerrostaloyhtiöiden.
- Vuodelle 2022 taloyhtiöt odottavat kuitenkin korjaavansa selvästi kulunutta vuotta enemmän. Odotuksia mittaava saldoluku nousi +7:ään. Lukema oli korkein mitattu sen jälkeen, kun asiaa alettiin kysyä vuonna 2014. Pk-seudun saldoluku on korkein, +16, ja Itä-Suomenkin +11. Sekä kerrostalo- että rivitaloyhtiöiden lukemat nousivat ensi vuodelle plussalle.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen oli syksyn 2020 kaltainen. Saldoluku on nyt -13, mikä on hivenen pitkän ajan keskiarvoa suurempi miinus. Vastaajista 82 % ilmoitti, ettei ajankohtainen yleinen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat joka tapauksessa yleisestä taloustilanteesta riippumatta.
- Aluekohtaisesti Itä- ja Pohjois-Suomen vastaajilla taloustilanteen vaikutuksen arvioitiin olevan muuta maata negatiivisempi. Pk-seudulla 87 prosenttia vastaajista raportoi, ettei taloustilanteella oleva vaikutusta yhtiönsä korjaushankkeisiin tällä hetkellä.



Mitä korjataan? Vuonna 2021 ja Viisivuotiskausi 2022 – 2026

- **Vuonna 2021:** Vesi- ja viemärijärjestelmiä, vesikattoa, piharakenteita ja ulkovaipan osia korjataan yleisimmin kerrostaloyhtiöissä. Näitä rakennusosia ilmoitti korjaavansa 6 – 10 % kerrostalovastaajista. Mutta myös miltei 6 % vastaajista ilmoitti rakentavansa yhtiönsä tänä vuonna sähköauton latauspisteet/-pisteitä. Sähköautojen latausjärjestelmien rakentaminen on yleistynyt edelleen selvästi.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet ja vesikatto sekä ulkovaipan korjaukset ovat yleisimpiä korjauskohteita. Myös rivitaloyhtiöissä sähköautojen latausjärjestelmiä ilmoitti yhä selvästi useampi taloyhtiö toteuttavan, nyt lukeman ollessa miltei 6 % prosenttia kaikista kyselyn vastaajista.
- **Viisivuotisjaksolla 2022 – 2026:** Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat selkeästi yleisin hanke, nyt jo peräti 44 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat ulkovaipan kaikki korjaukset, piharakenteen, ja putkistojen korjaukset.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat nyt kärkipaikalla 43 % osuudella kaikista vastaajista. Ulkovaippaa ja putkistoja koskevat korjaukset olivat esillä joka viidennessä rivitaloyhtiöissä lähimmän viiden vuoden aikana.

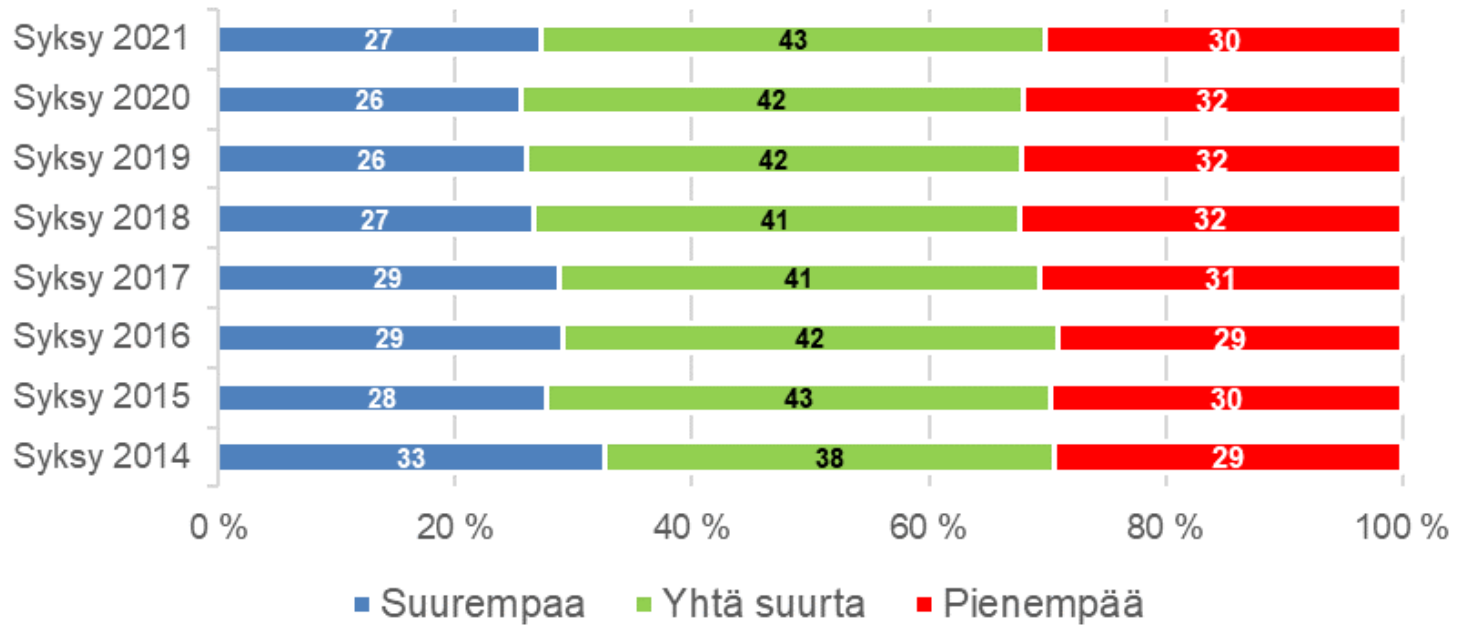


Suhdanne- näköymät

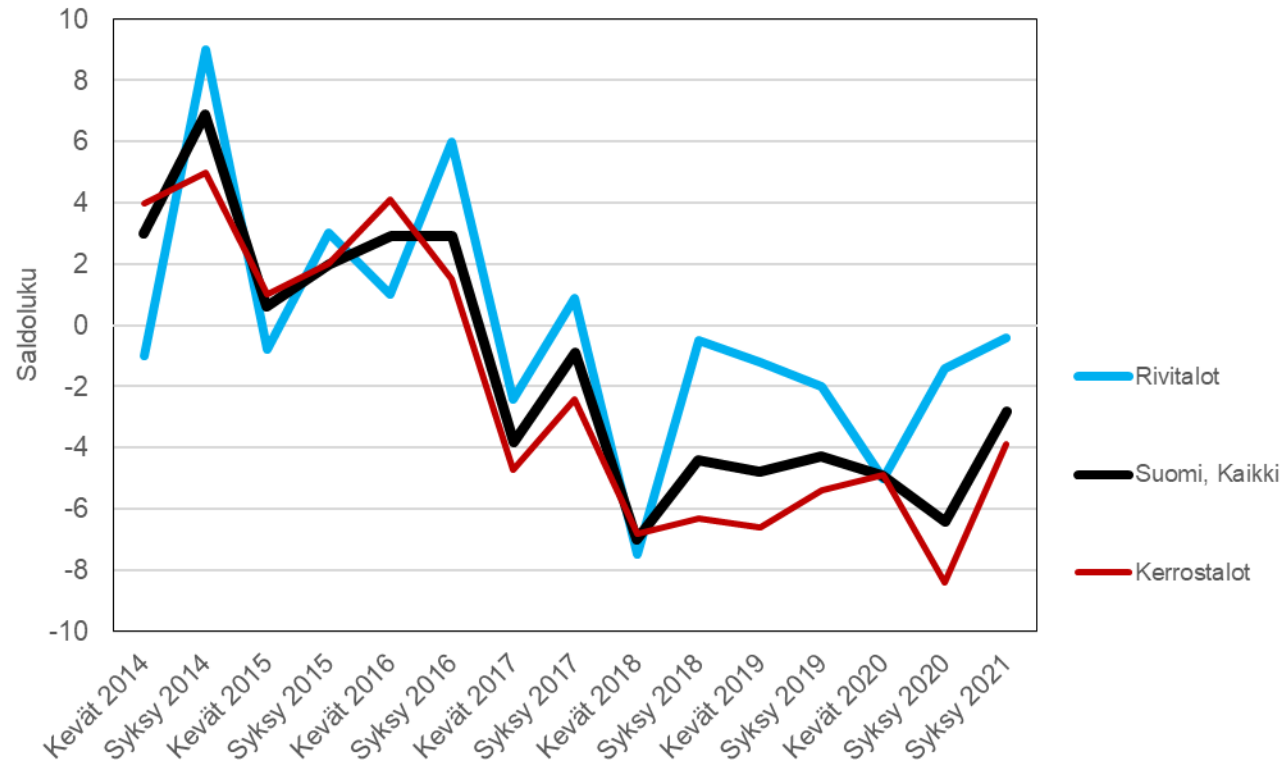


Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

Syksy 2021 (Saldo: -3)



Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



Korjausrakentamisen ilmapuntari

Etelä-Suomi

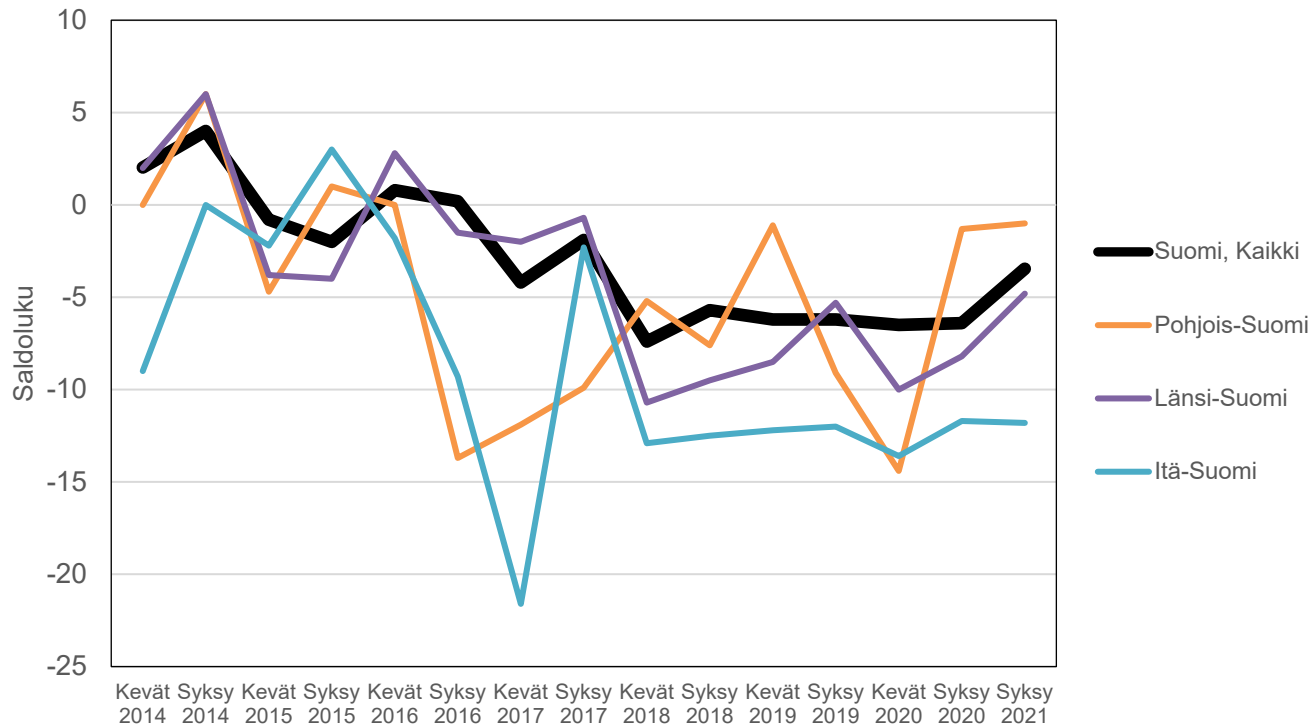
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari

Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

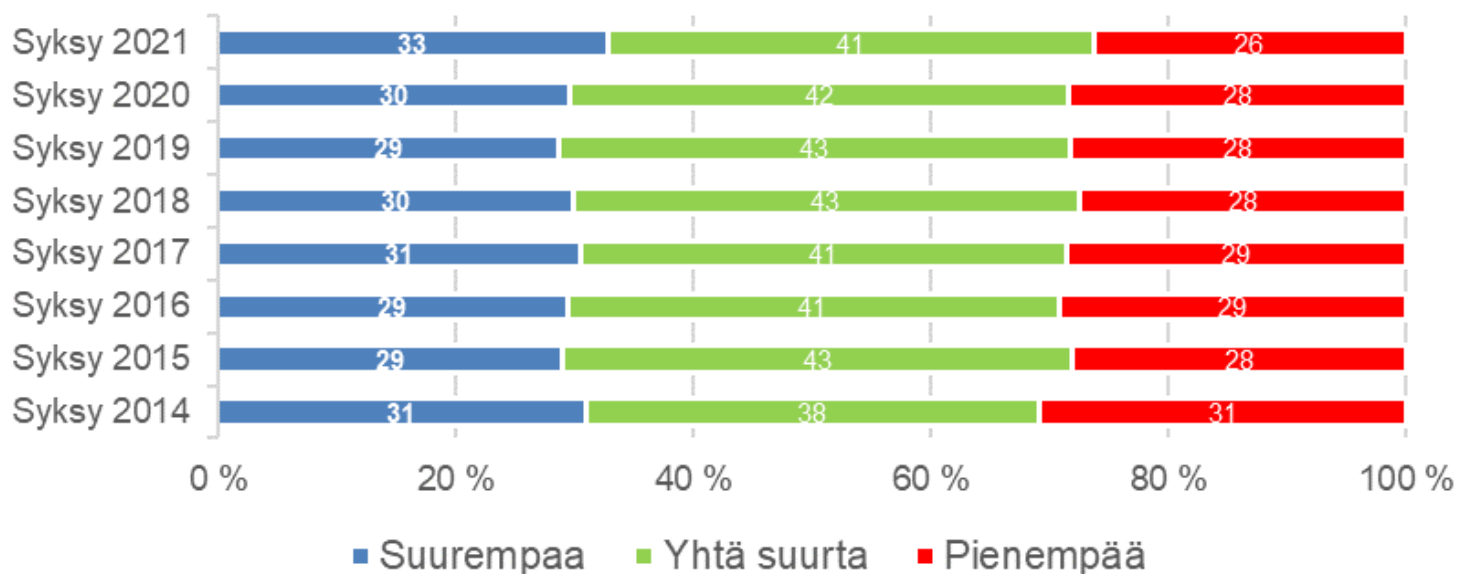
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



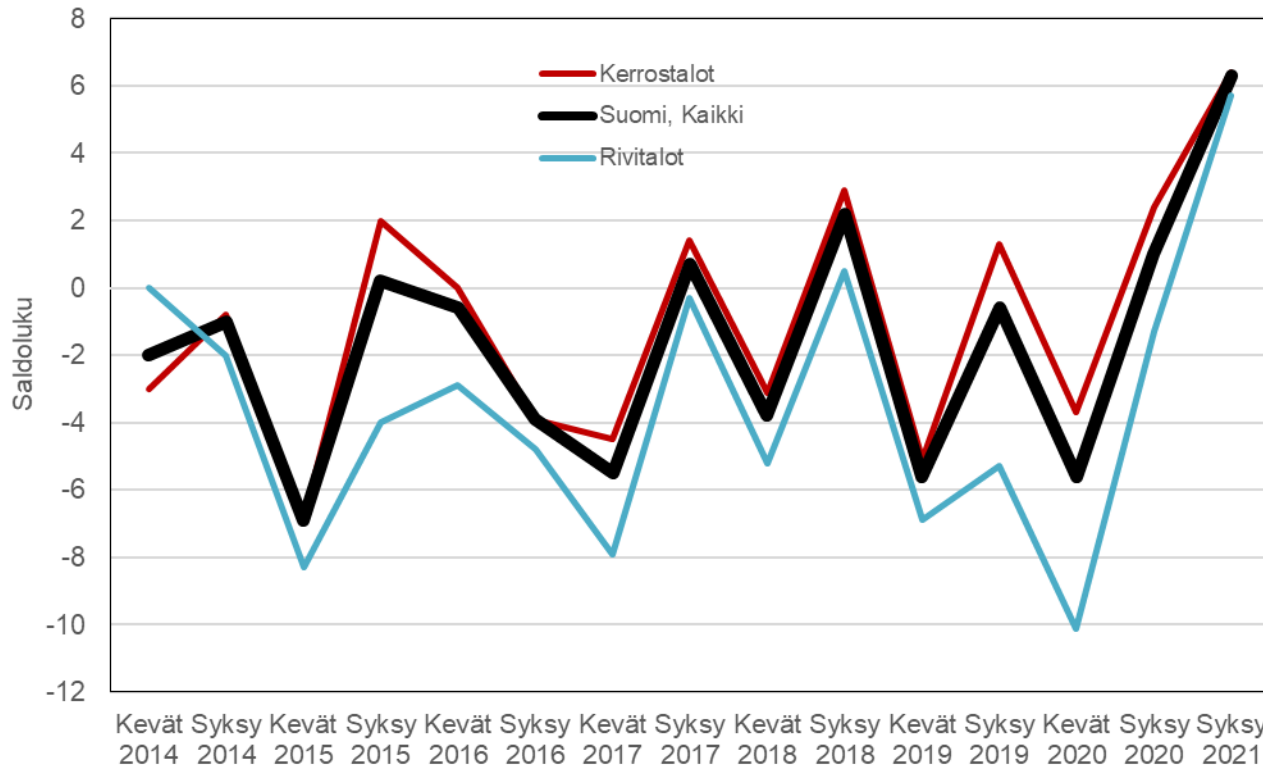
Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna

Syys-barometrit

Syksy 2021 (Saldo: +7)

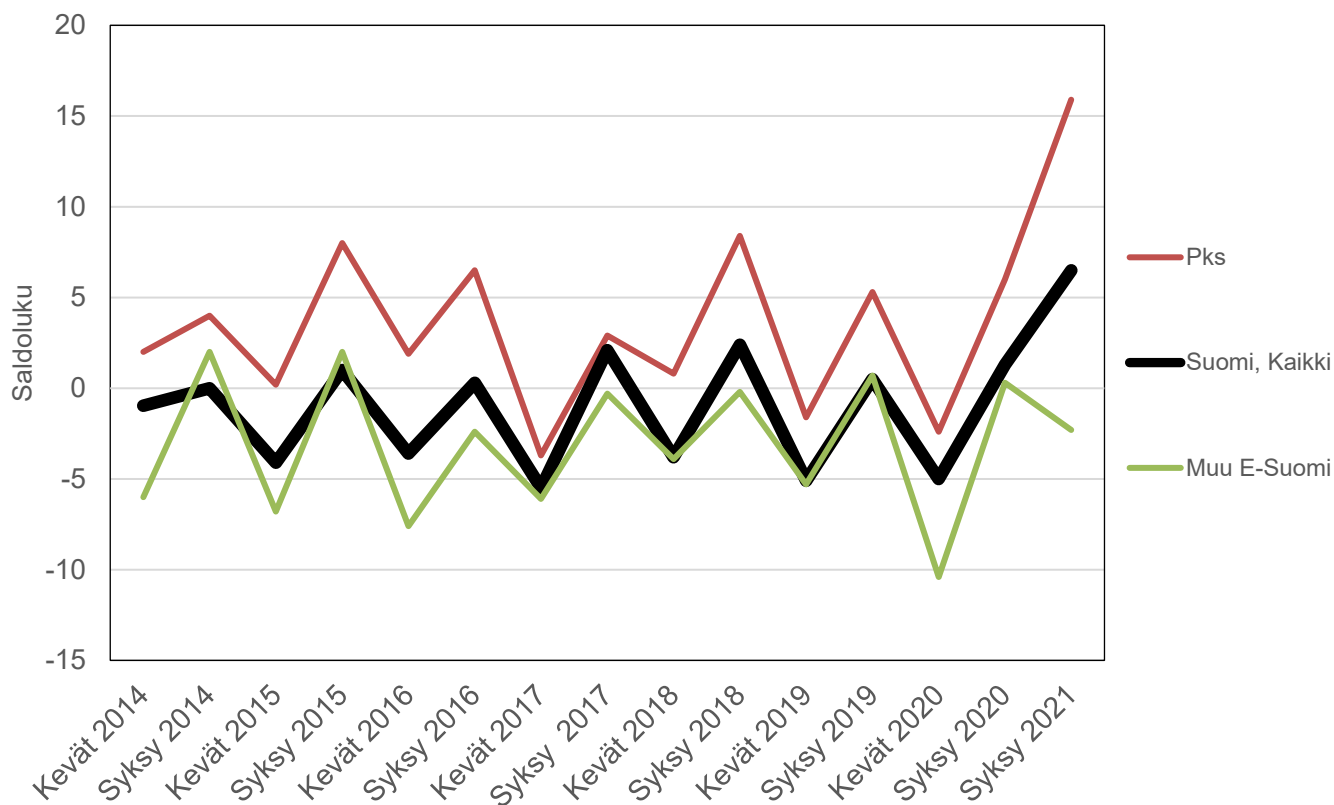


Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



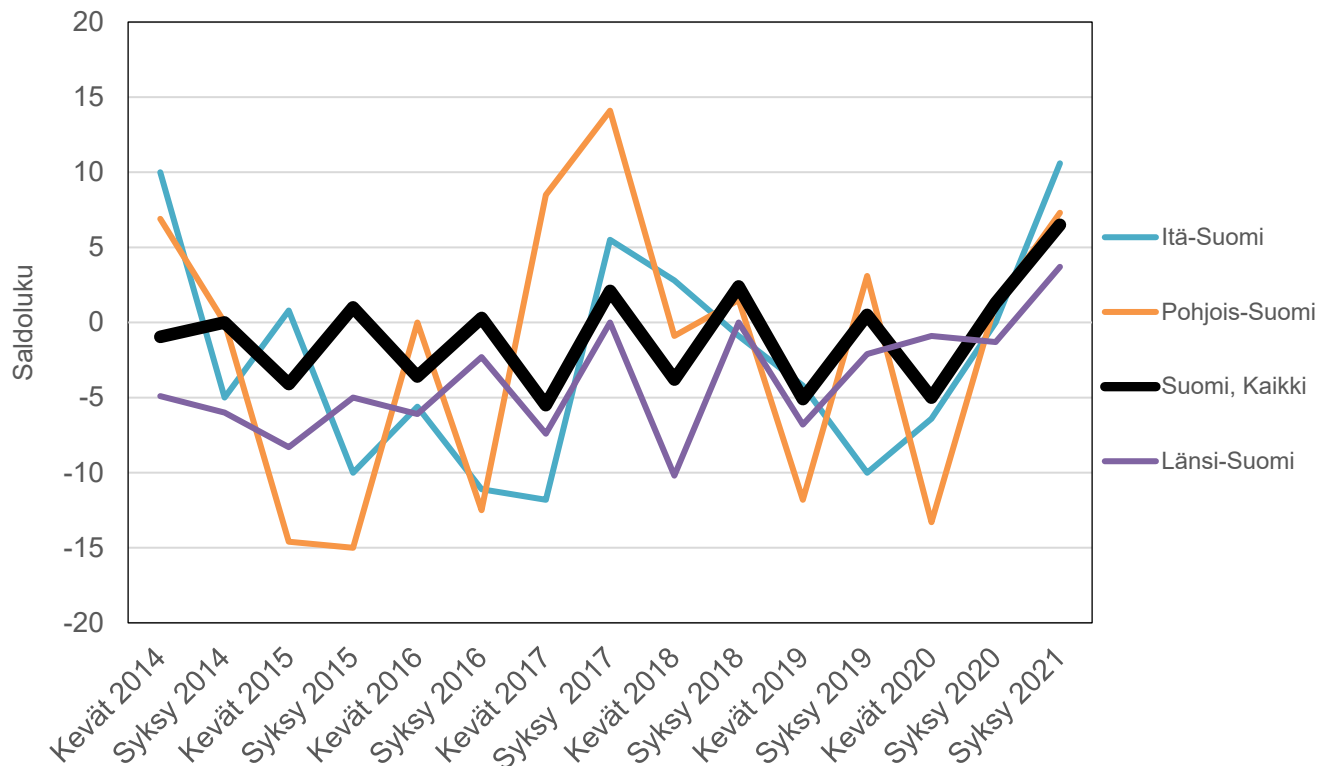
Korjausrakentamisen ilmapuntari – Etelä-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Hallitukset

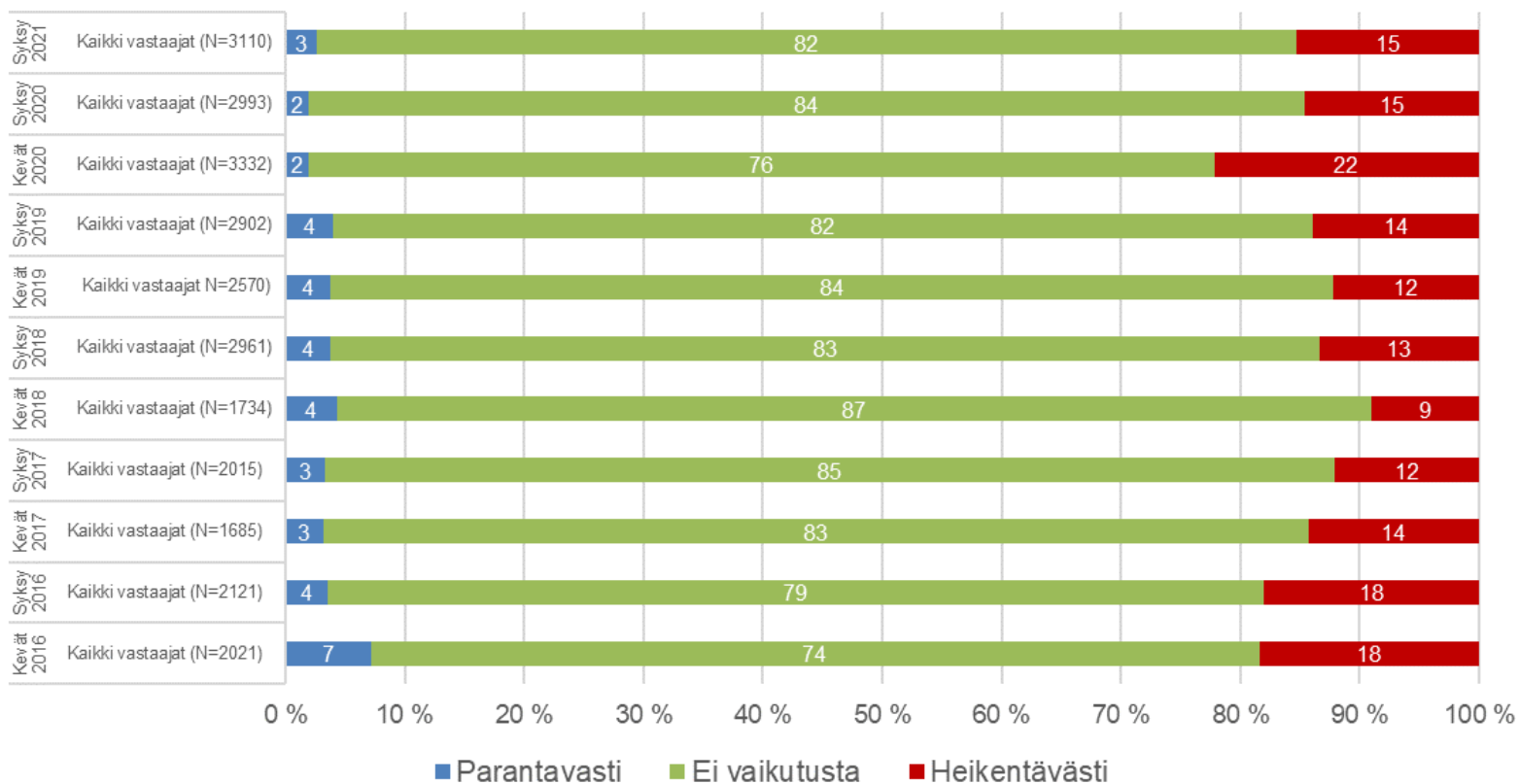


Korjausrakentamisen ilmapuntari Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

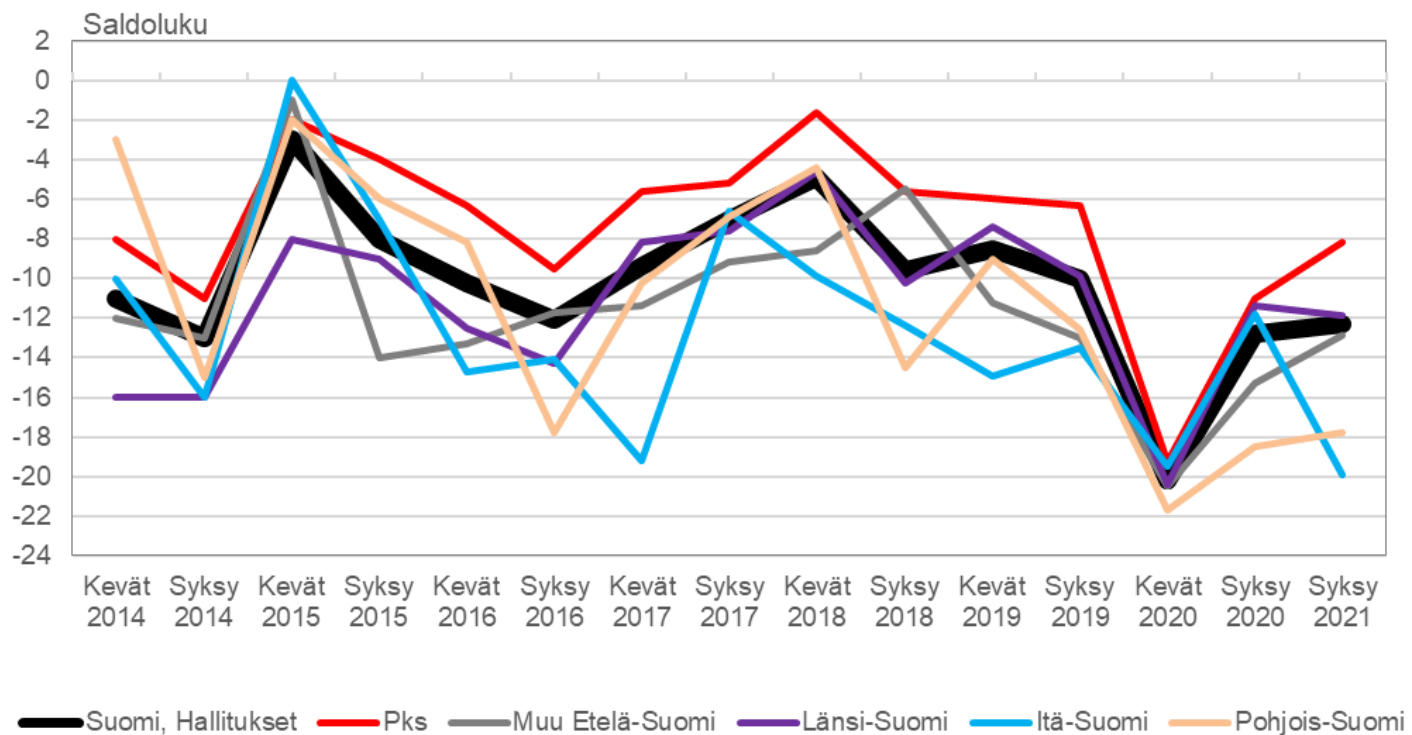
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana
vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



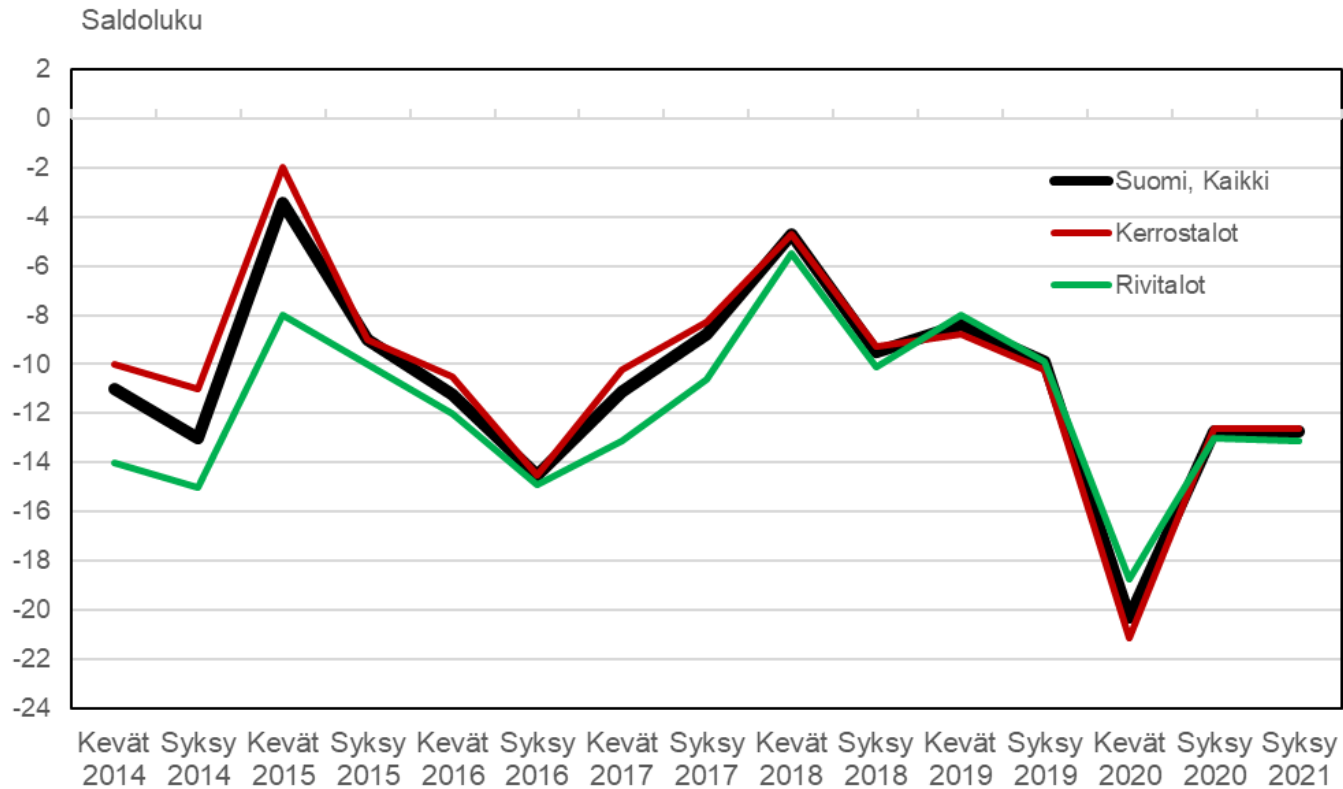
Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

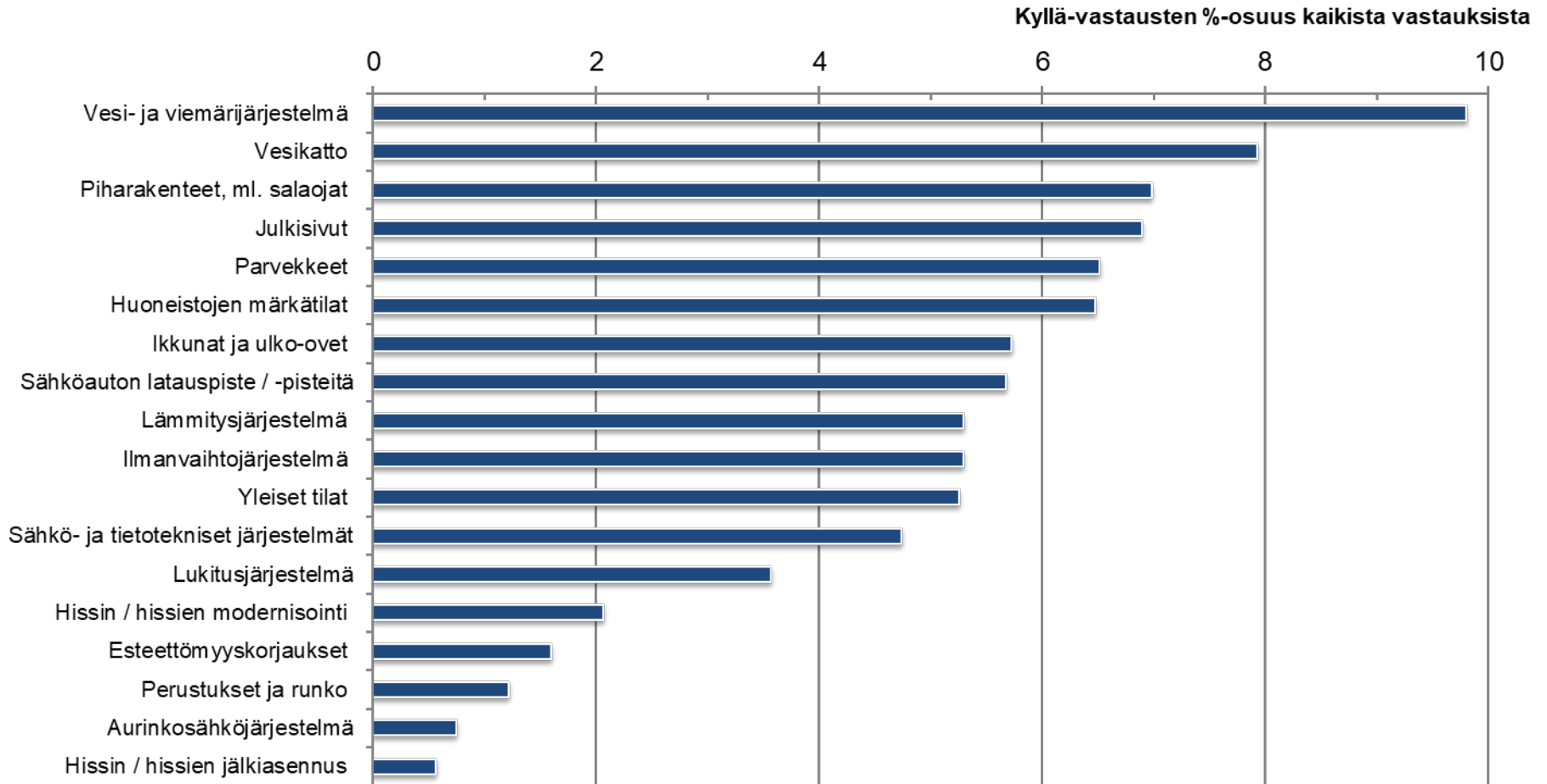


Mitä
korjataan?



Korjaukset vuonna 2021

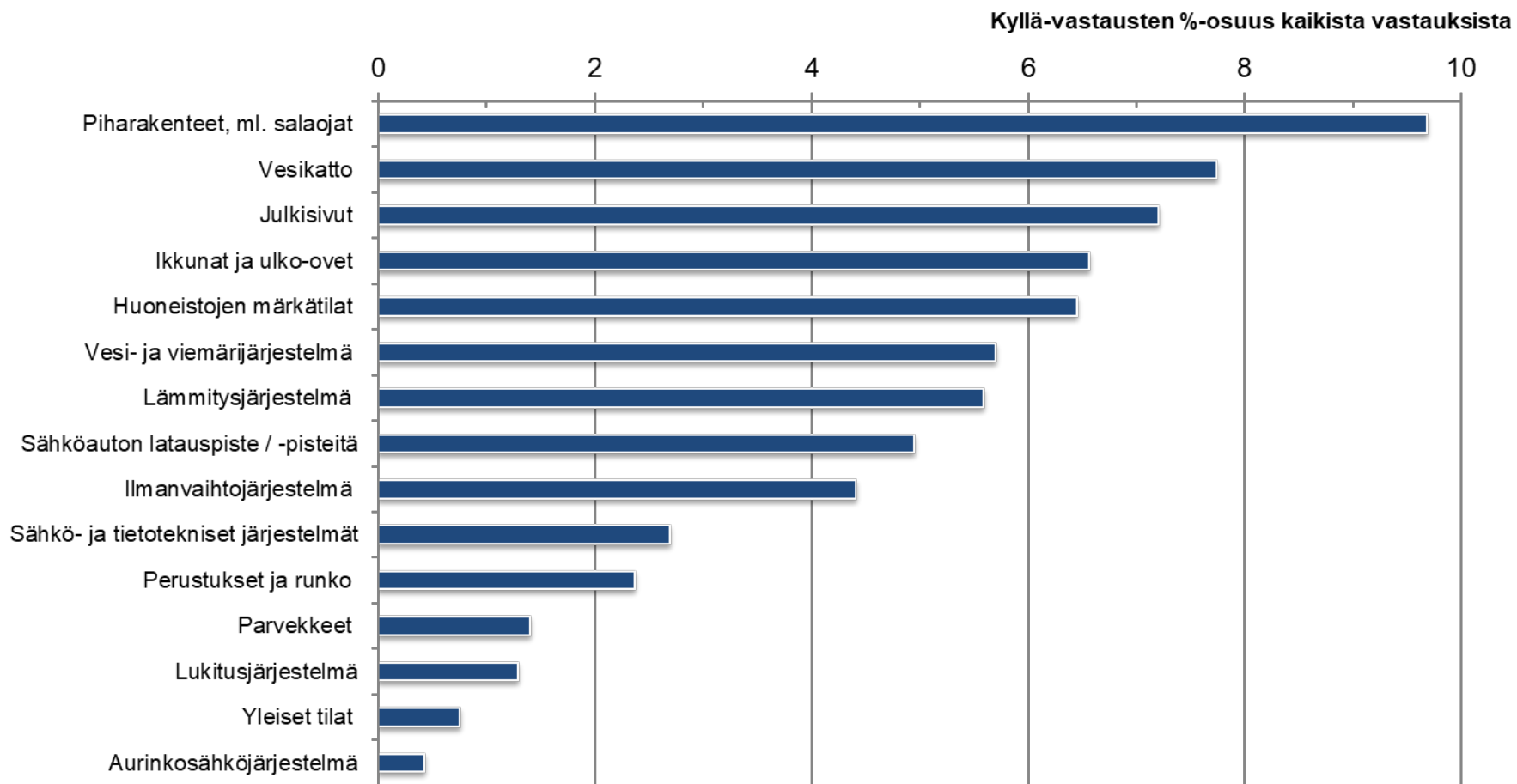
Kerrostalot



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Korjaukset vuonna 2021

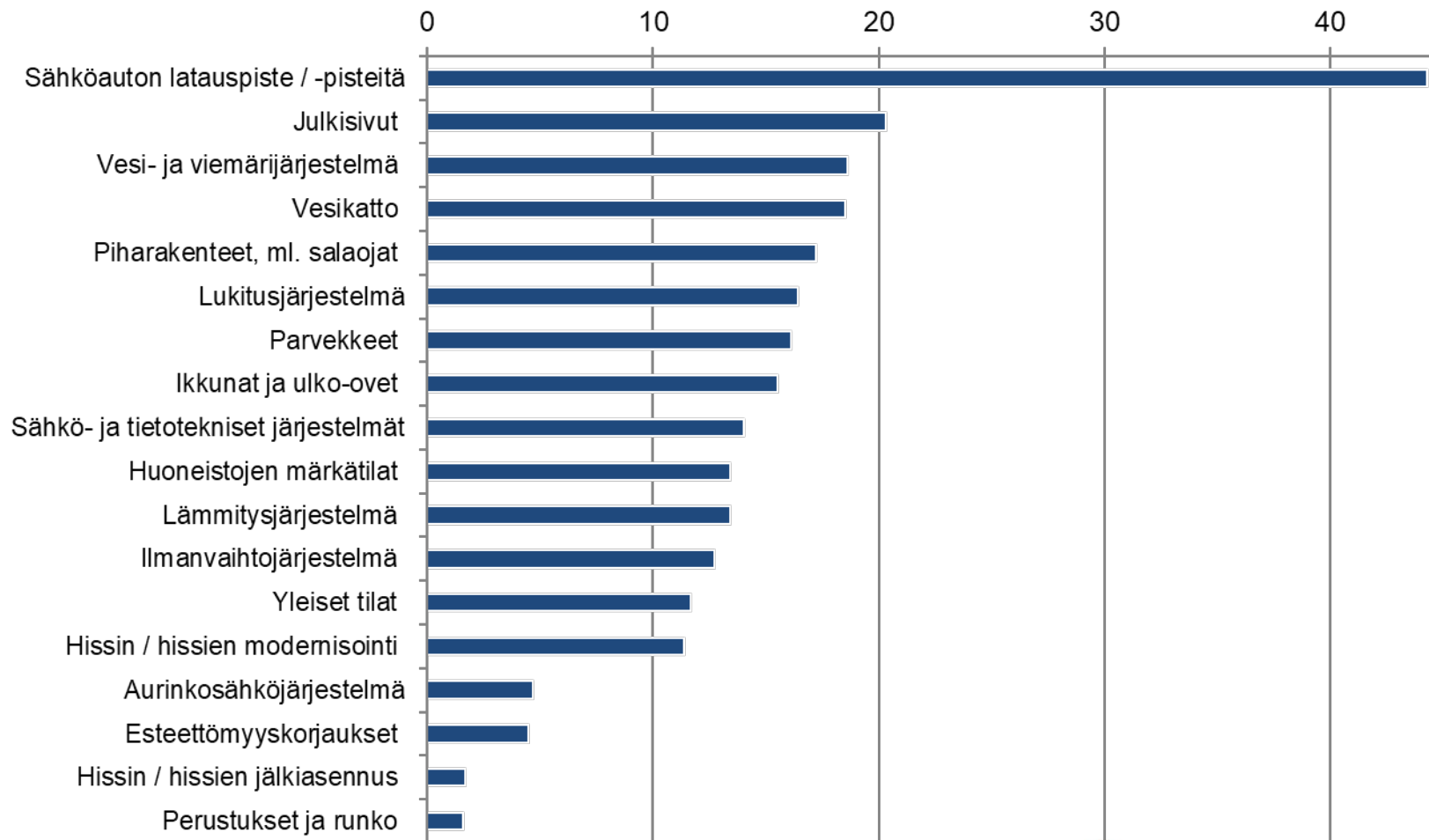
Rivitalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2022 - 2026

Kerrostalot

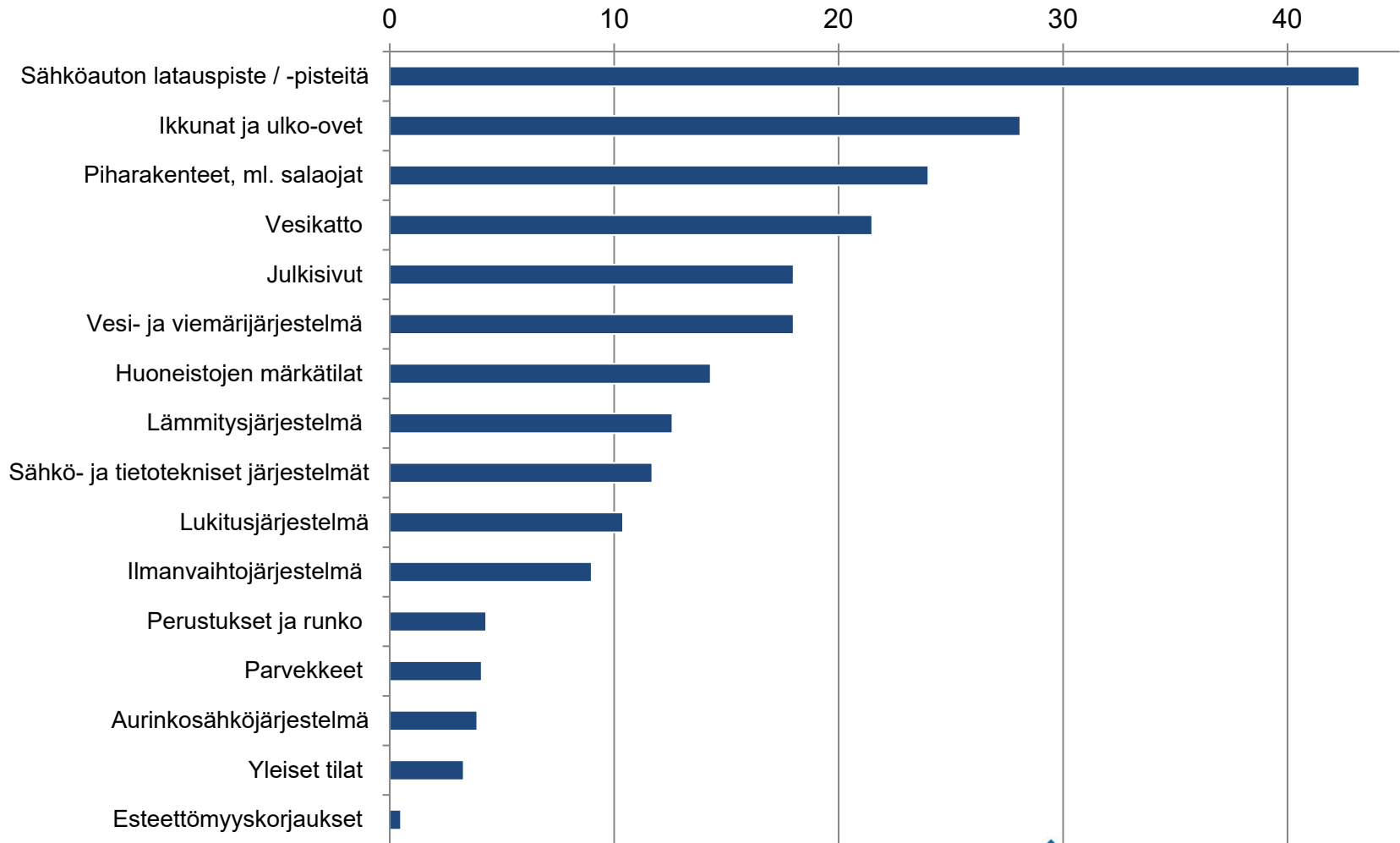
Kyllä-vastausten %-osuus



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2022 - 2026

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

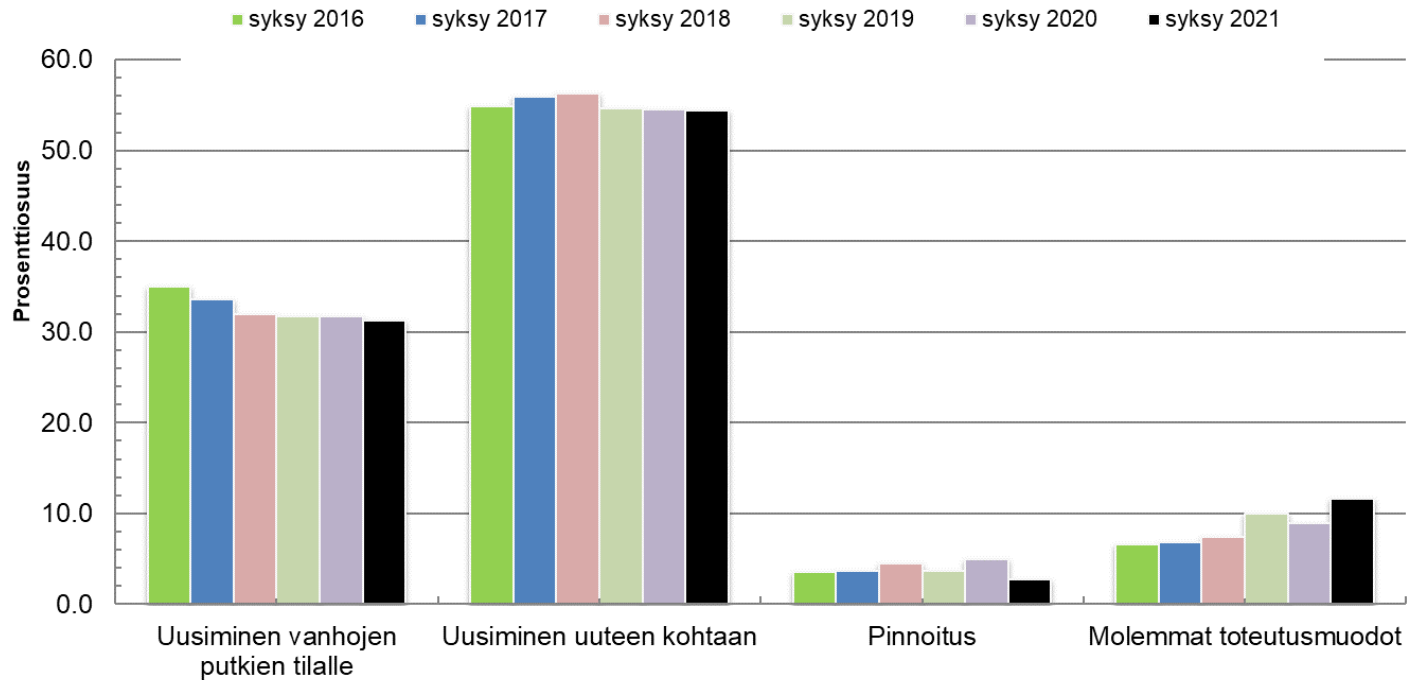


KIINTEISTÖ
LIITTO

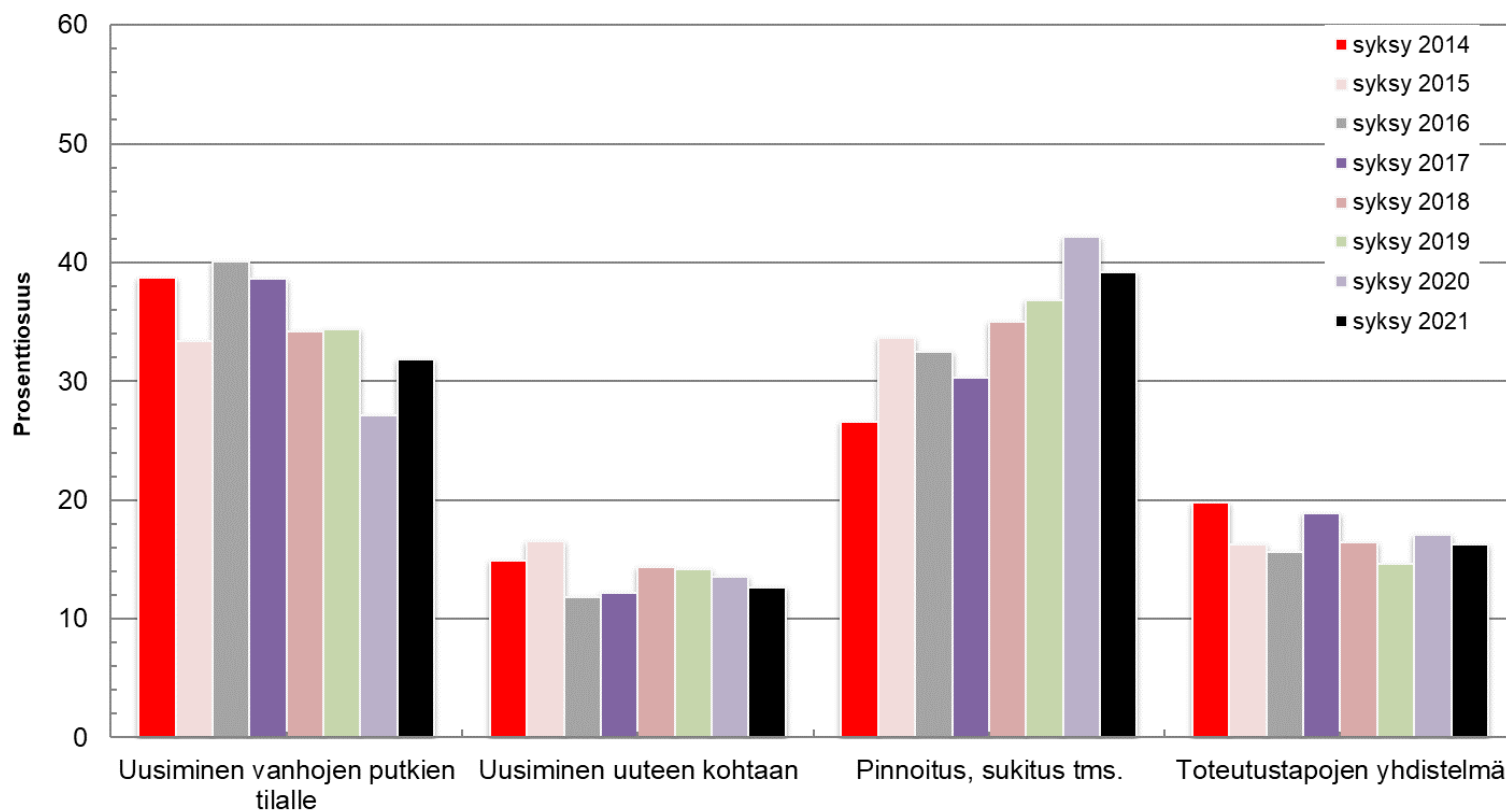
Putkisto- korjaukset



Käyttövesiputkien toteutustapa

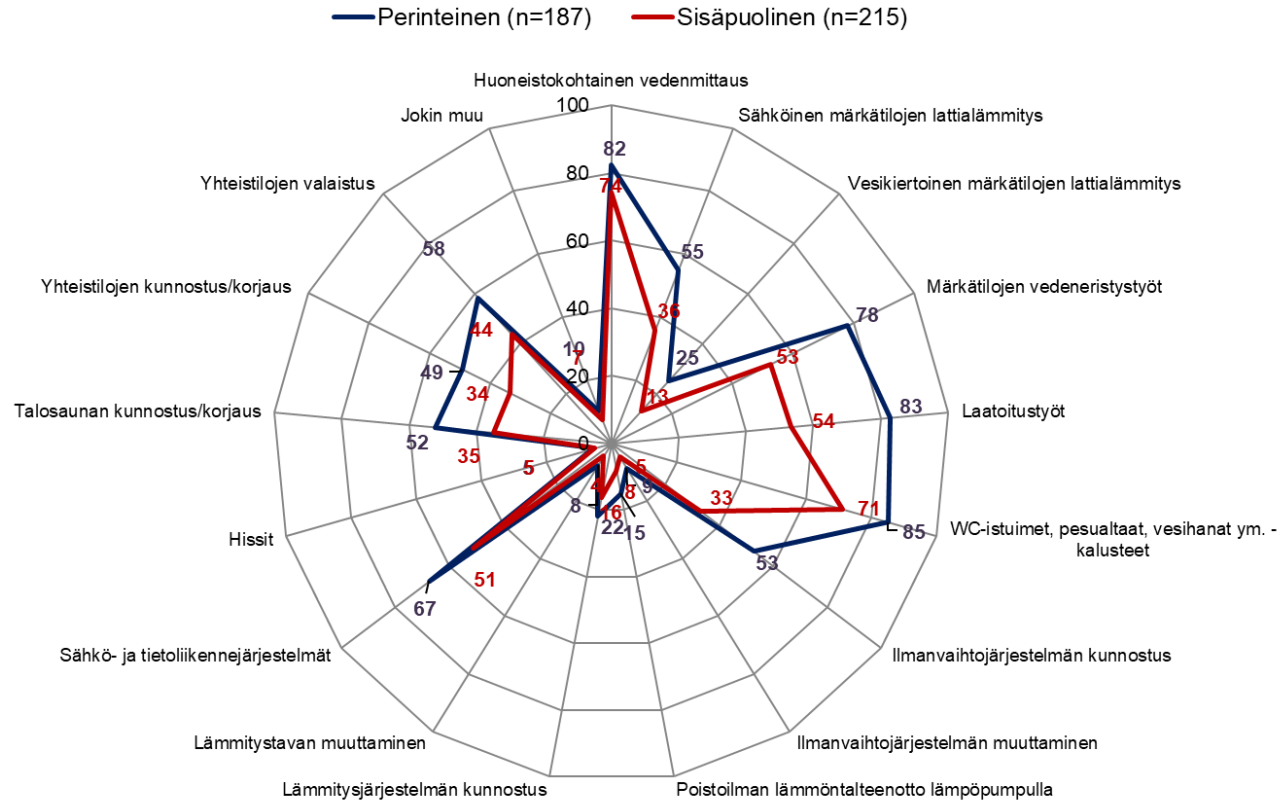


Viemäriputkien toteutustapa



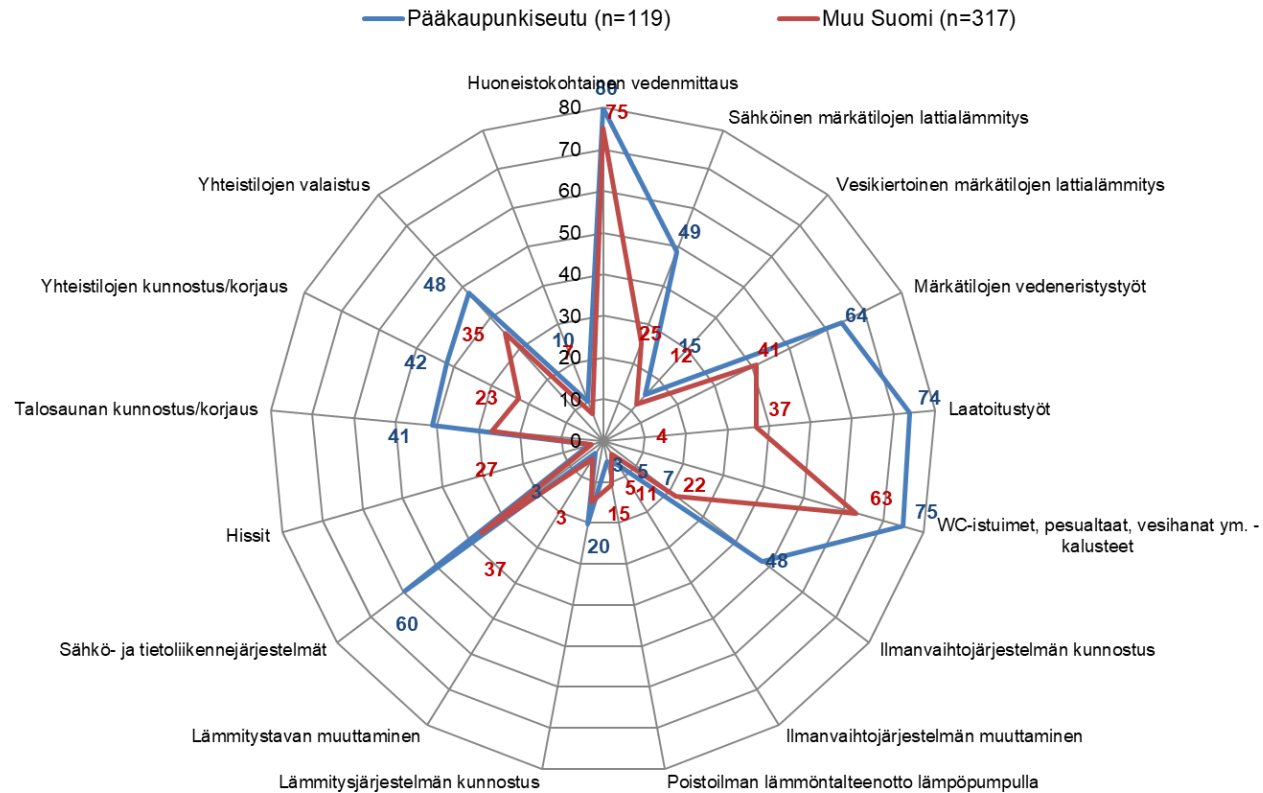
Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2021



Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2021





Putkistokorjausten kokonaiskustannus- havainnot* / Syksy 2021

Perinteiset menetelmät (ml. hybridimenetelmät#):

- | | | |
|--|--------------------------|------------------------|
| • Suomi: mediaani 890 EUR/h-m ² | Alakv. 550 – Yläkv. 1090 | (Syksy 2019: med. 690) |
| • Pk-seutu: mediaani 920 EUR/h-m ² | Alakv. 800 – Yläkv. 1250 | (Syksy 2019: med. 860) |
| • Muu Suomi: mediaani 790 EUR/h-m ² | Alakv. 500 – Yläkv. 950 | (Syksy 2019: med. 550) |

Sisäpuoliset menetelmät:

- | | | |
|--|-------------------------|------------------------|
| • Suomi: mediaani 460 EUR/h-m ² | Alakv. 250 – Yläkv. 660 | (Syksy 2019: med. 380) |
| • Pk-seutu: mediaani 820 EUR/h-m ² | Alakv. 590 – Yläkv. 860 | |
| • Muu Suomi: mediaani 320 EUR/h-m ² | Alakv. 180 – Yläkv. 530 | |

Pelkät käyttövesiputkistot:

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| • mediaani 150 EUR/h-m ² | Alakv. 80 – Yläkv. 250** | (Syksy 2019: med. 130) |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|

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

Ns. perinteisen ja sisäpuolisen korjaustavan yhdistelmät.

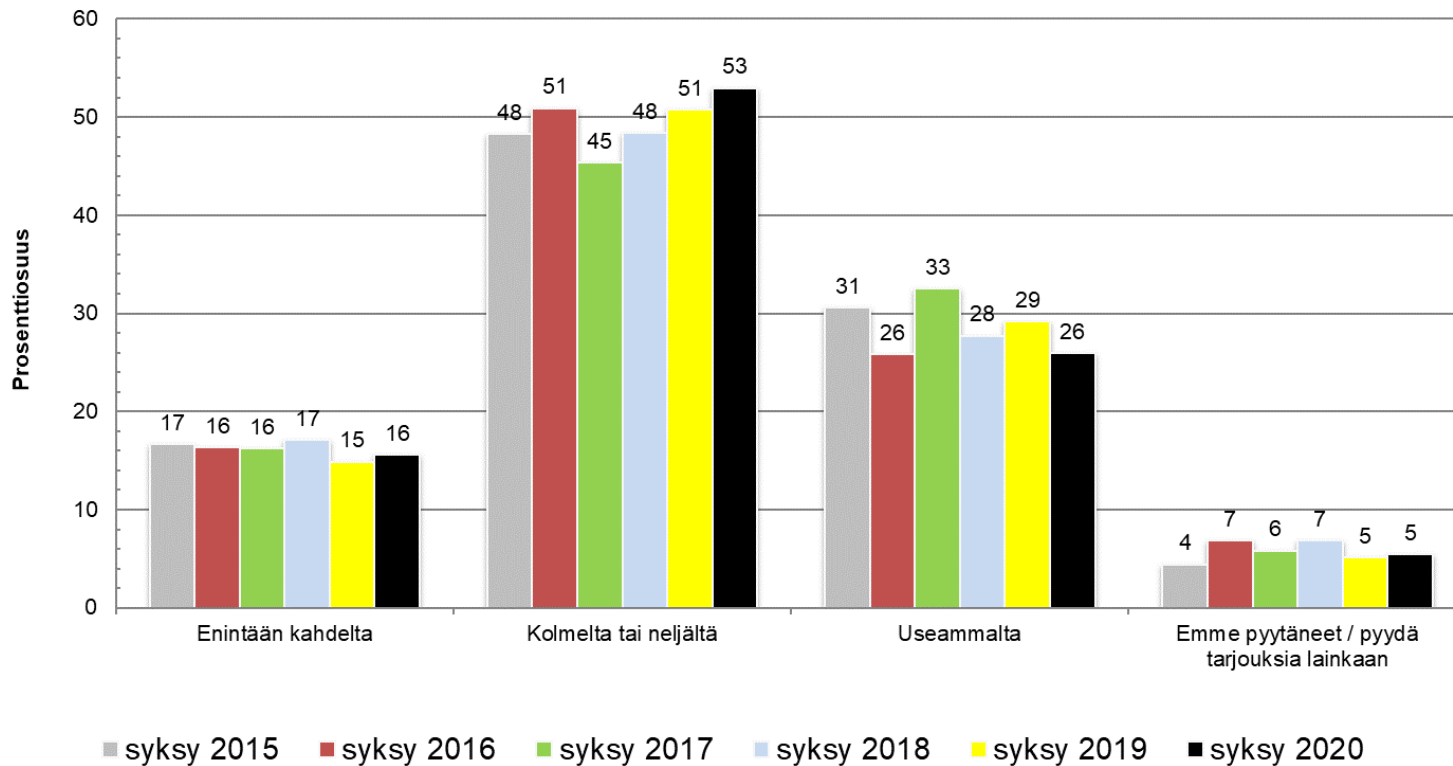
** Korjattu 8.11.2021.

Kokonaiskustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä kaikkea hankkeen yhteydessä remontoidaan. Lisäksi: mitä pienempiä huoneistoja sisältäviä taloja remontoidaan sitä kalliimmiksi remontit tulevat huoneistoneliötä kohden.

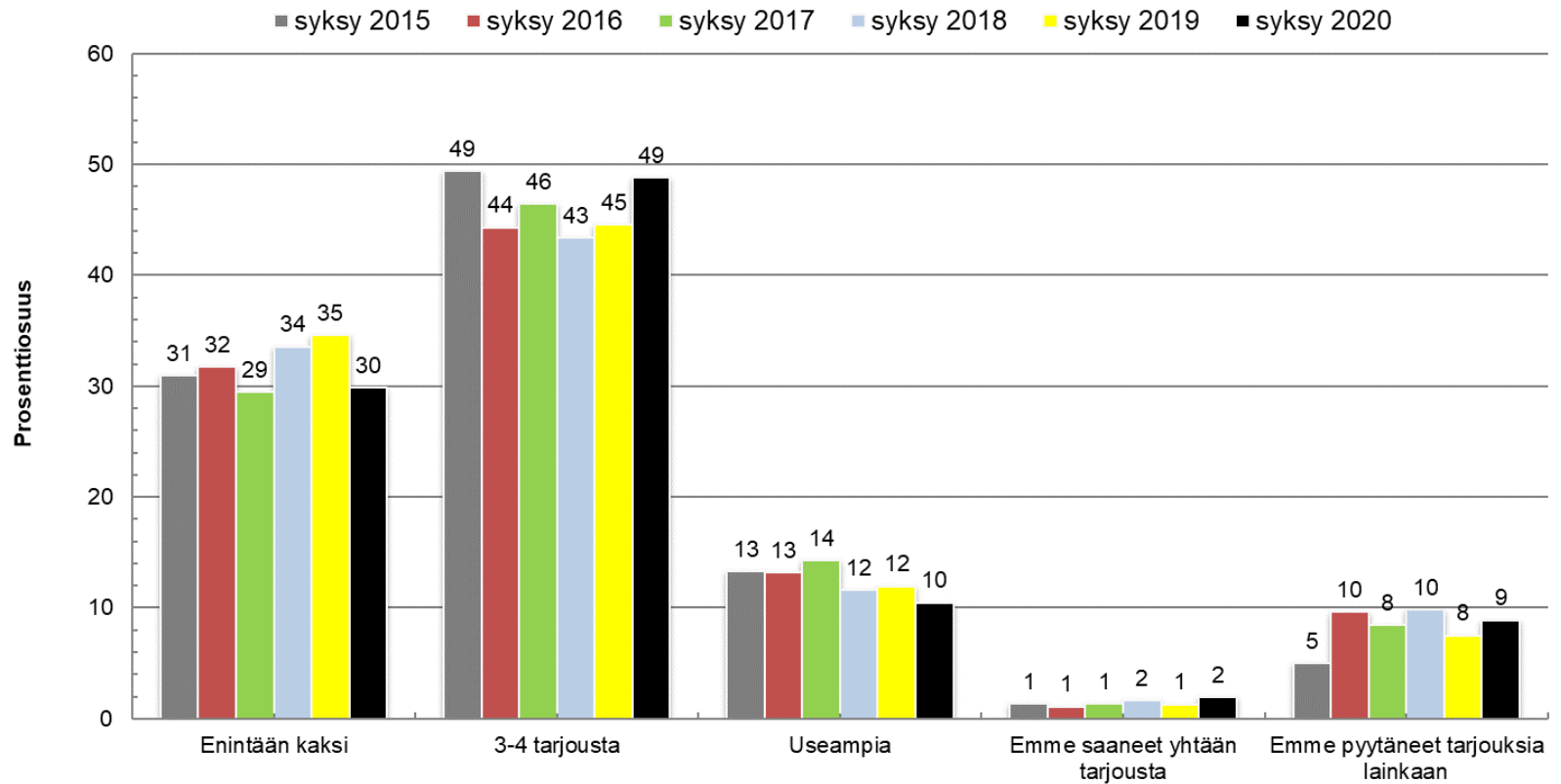
Tarjoukset



Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille



Tarjouksia urakoitsijoilta



Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

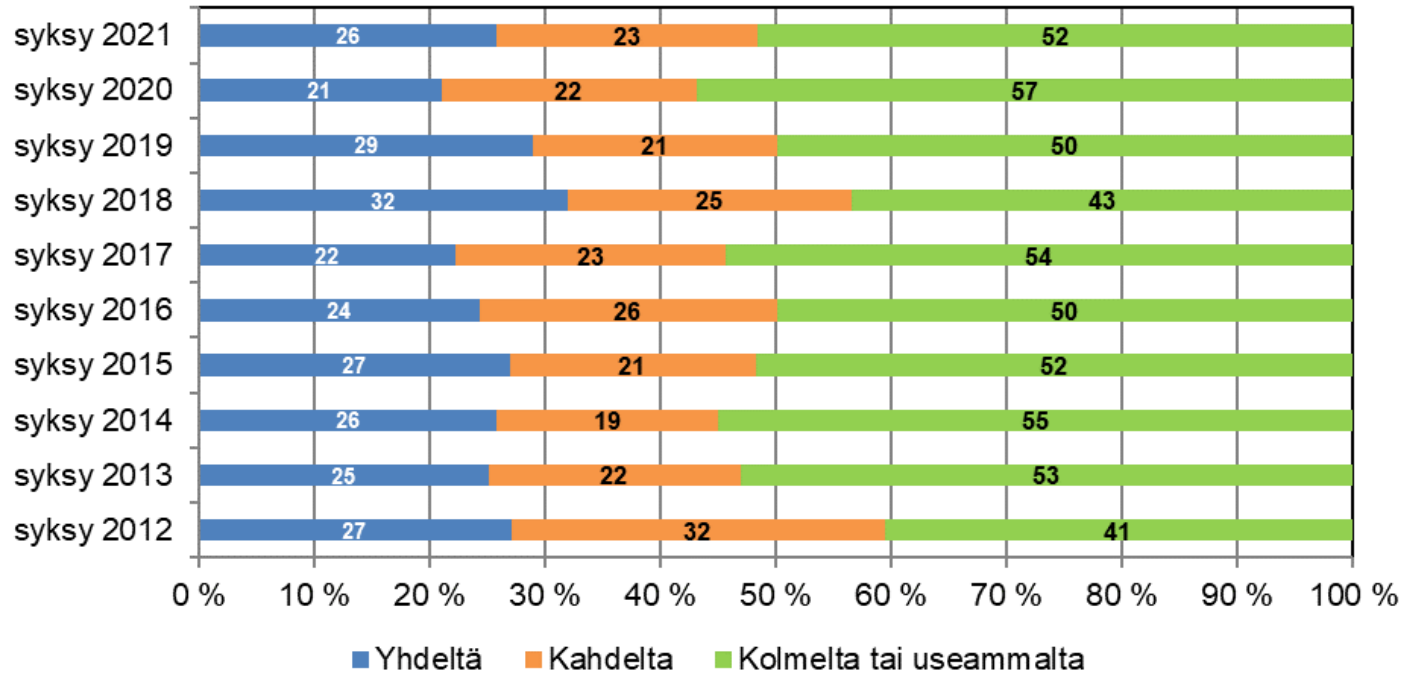




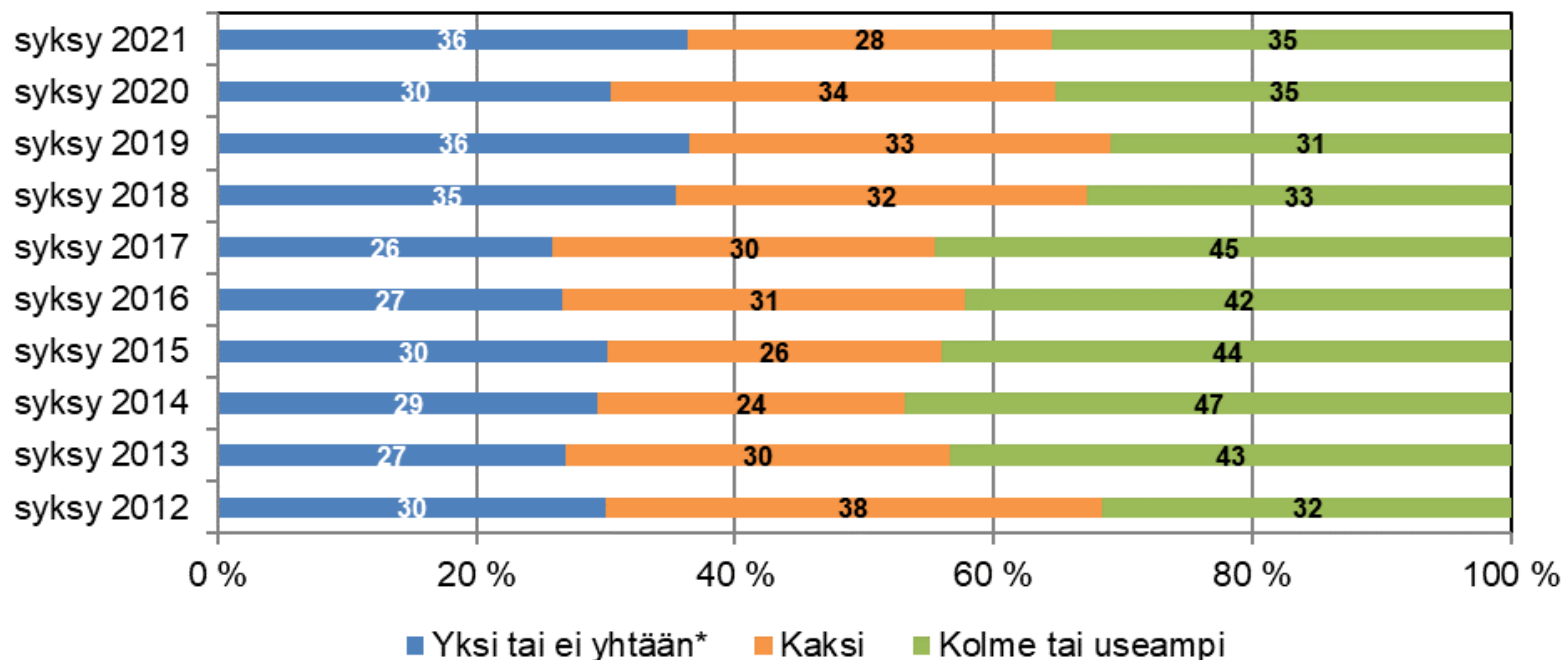
Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjauslainojen saatavuus on pysytellyt pitkältä samanlaisena kuin syksyllä 2020, mutta vastaajissa oli nyt kuusi prosenttiyksikköä enemmän yhtiöitä, jotka eivät ole saaneet joko yhtään tai vain yhden lainatarjouksen. Vastaajista 3½ prosenttia ei saanut ainuttakaan rahoitustarjousta.
- Lainarahoituksen saamisen arvioidaan kuitenkin heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana vähemmän kuin syksyllä 2020 (saldoluku nyt: -16, vs vuosi sitten -28). Heikentymistä raportoineiden vastaajien osuus oli 17 %.
- Lainaehtojen odotukset jatkoivat heikentymistään vuoden takaiseen verrattuna. Nyt 38 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, ja parantuvia vain 2 % vastaajista (saldoluku: -37 / Syksy 2021 vs. -31 / Syksy 2020).
- Lainamarginaalin mediaani on hitusen noussut. Syksyllä 2021 vastanneiden tapausten mediaani oli 0,90 %. 80 % vastaajien marginaaleista on välillä 0,6 – 2,0 %. Jakauman yläpäähän on edelleen tullut hiljalleen leventymistä.

Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

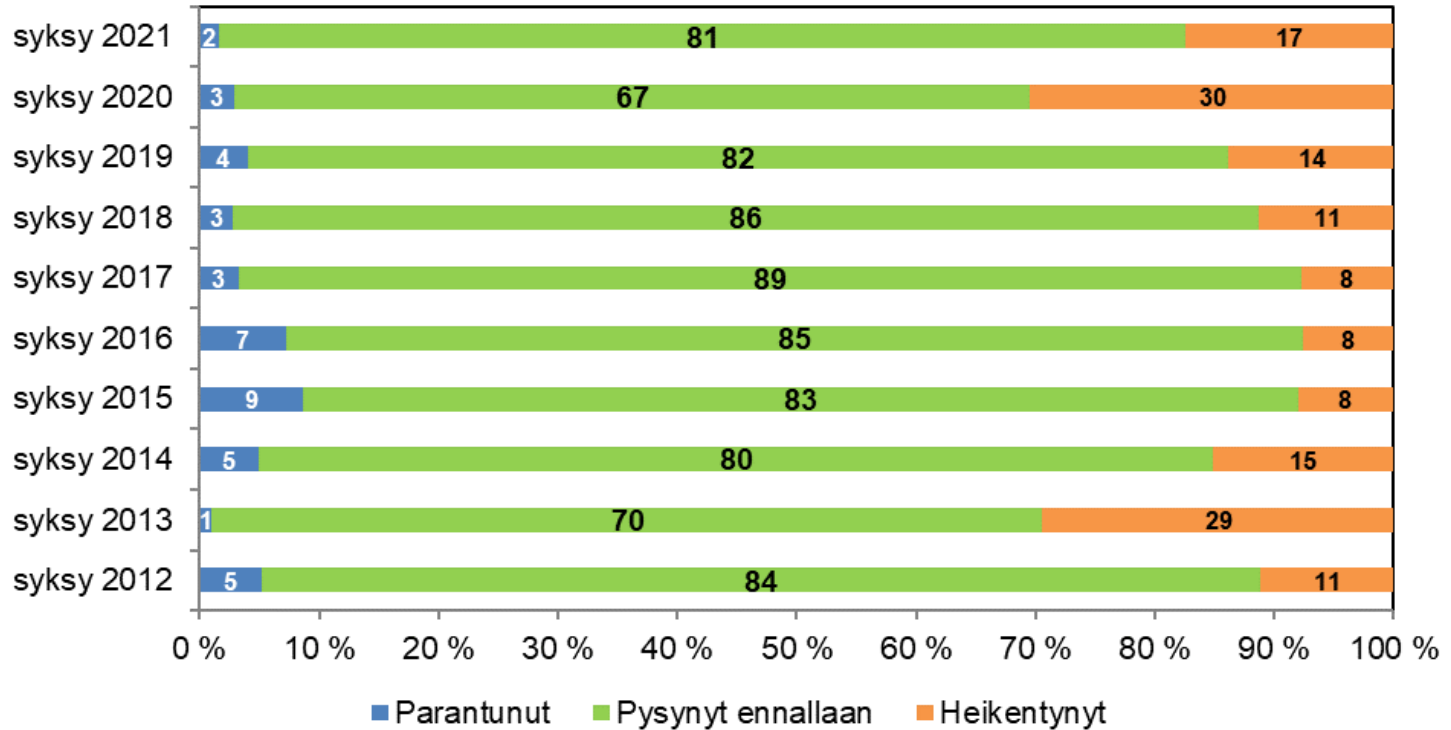


Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

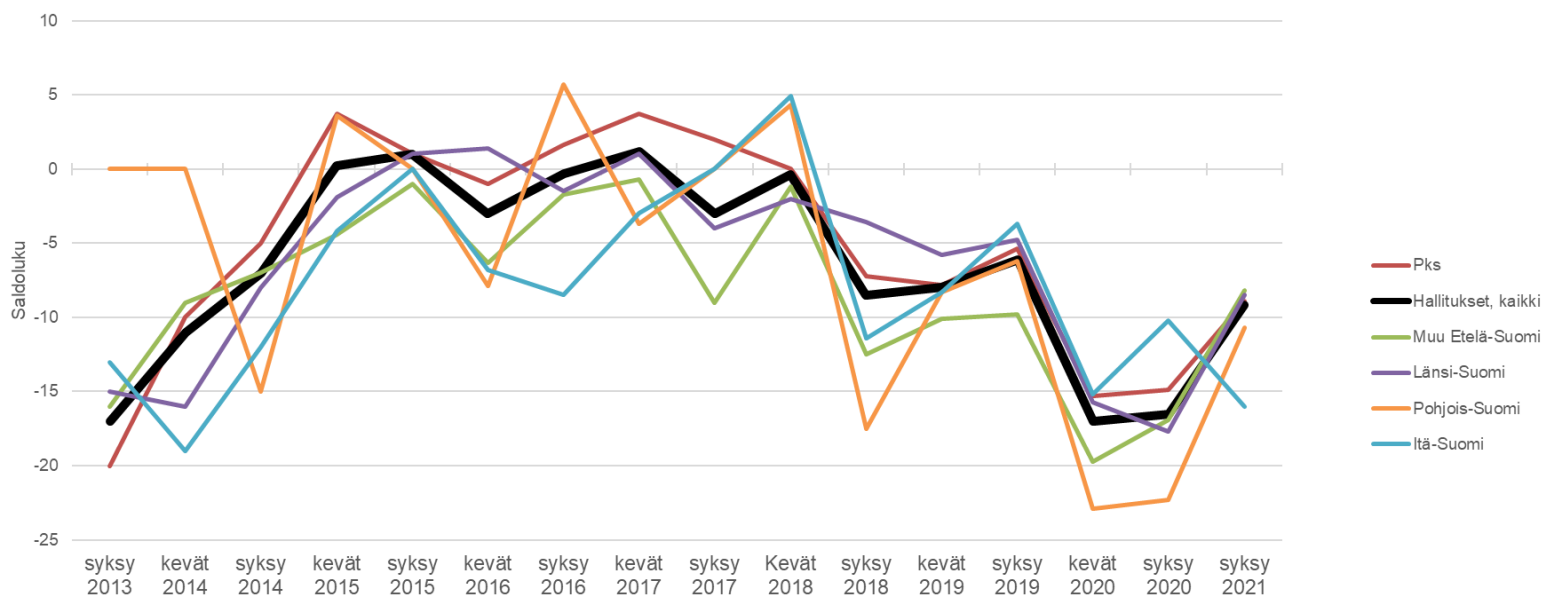


*) Vuodesta 2020 lähtien myös vastausvaihtoehto "ei yhtään" tarjolla: Syksyllä 2020 osuus oli 1,8 % ja syksyllä 2021 lukema oli 3,4 %.

Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

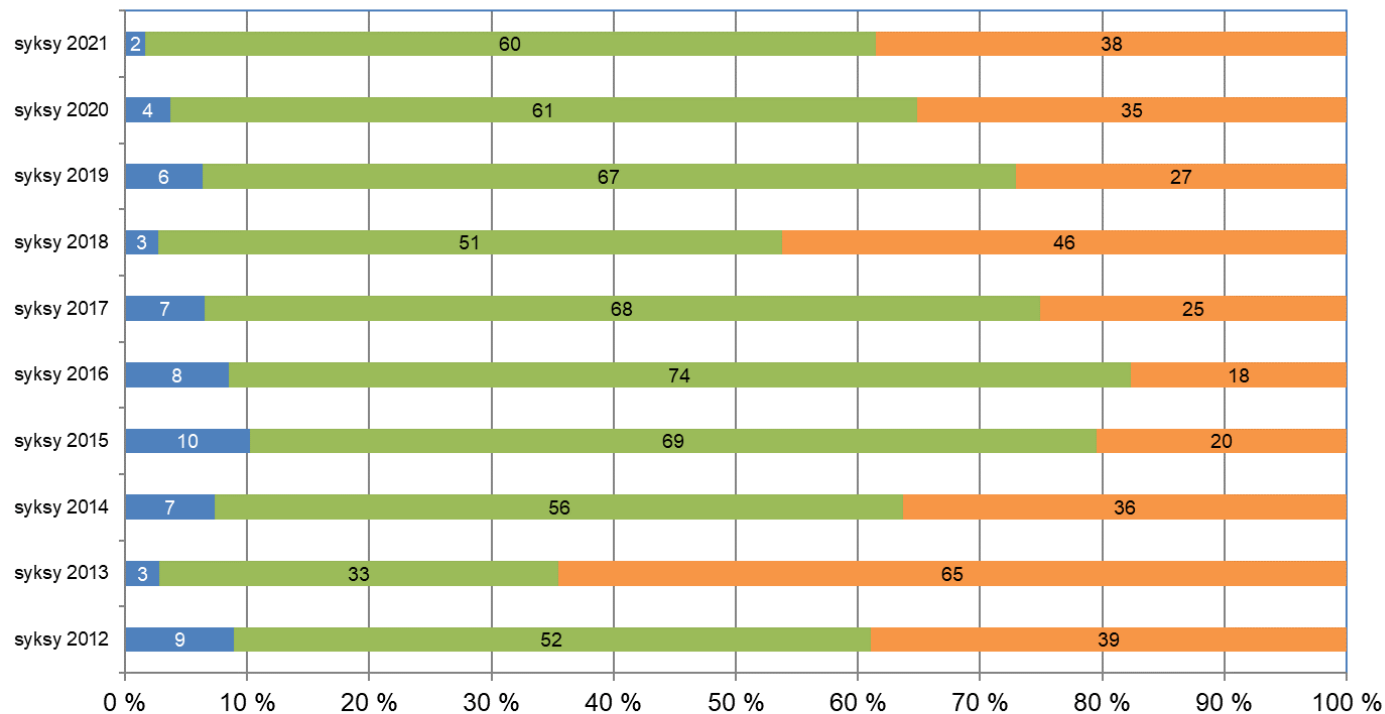


Rahoituksen saaminen viimeisen 6 kk aikana aluekohtaisesti



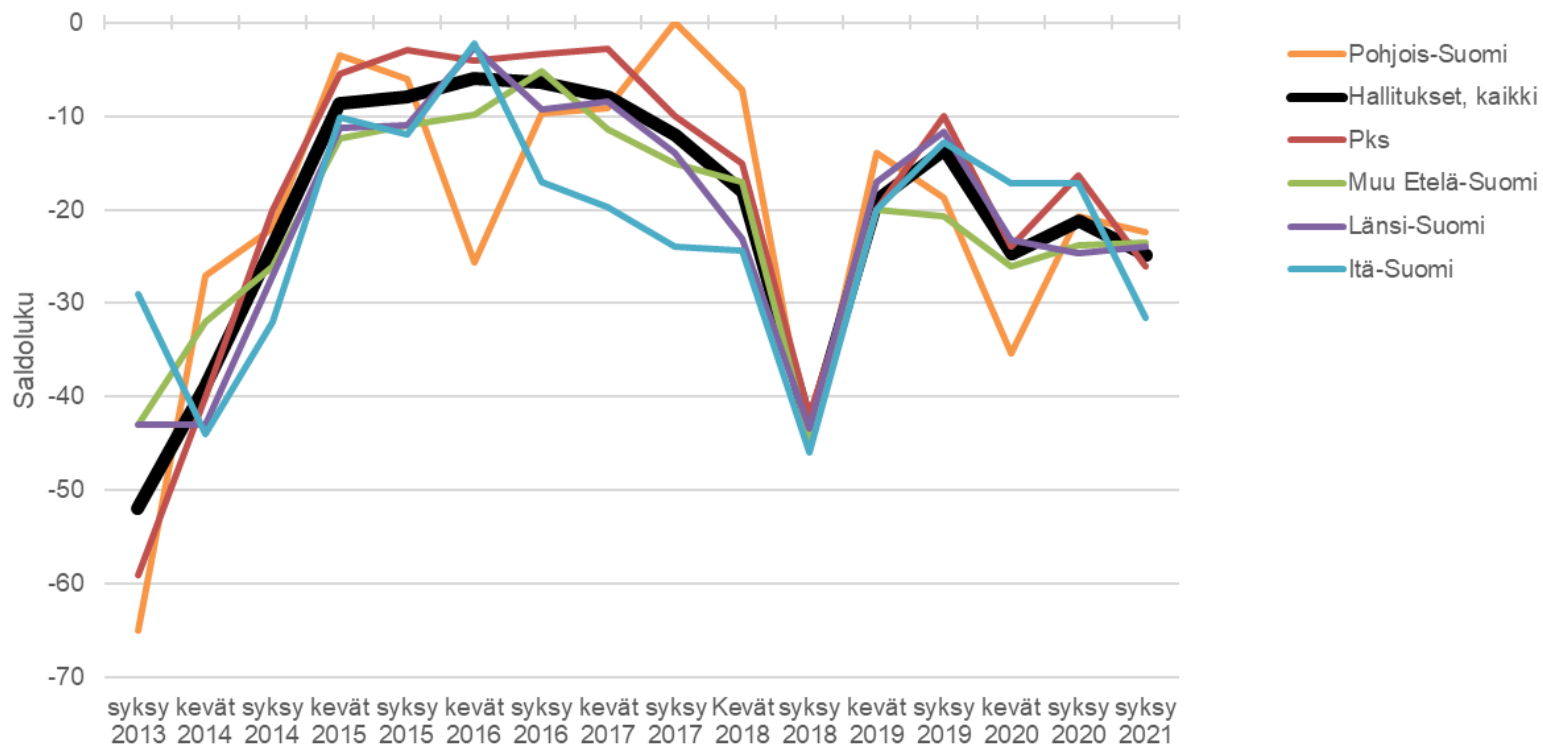
Lainaehtojen kehitysodotukset

n = 1311 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, Syksy 2021)



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

Lainaehtojen kehitysodotukset aluekohtaisesti





Lisätietoja:

Kiinteistöliitto www.kiinteistoliitto.fi

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