



Korjausrakentamis- barometri

Syksy 2023
Yhteenveto

Julkaisuvapaa 2.11.2023 klo 9



Yhteenveto

Taloyhtiöiden korjausrakentamisen tilannekuva

Ei kasvua
2023

Valjut
näkömät
2024

Korkotason
nousu
lisännyt
rahoitus-
kustannuksia

Rakennus-
kustannusten
voimakas
nousu
asettunut

Urakka-
tarjouksia
saatavilla
aiempaa
paremmin

Putkisto-
korjauksia
erittäin paljon

Rahoituksen
saamisessa
ei suuria
muutoksia

Aluekohtaiset
erot rahoitus-
olosuhteissa
suuria

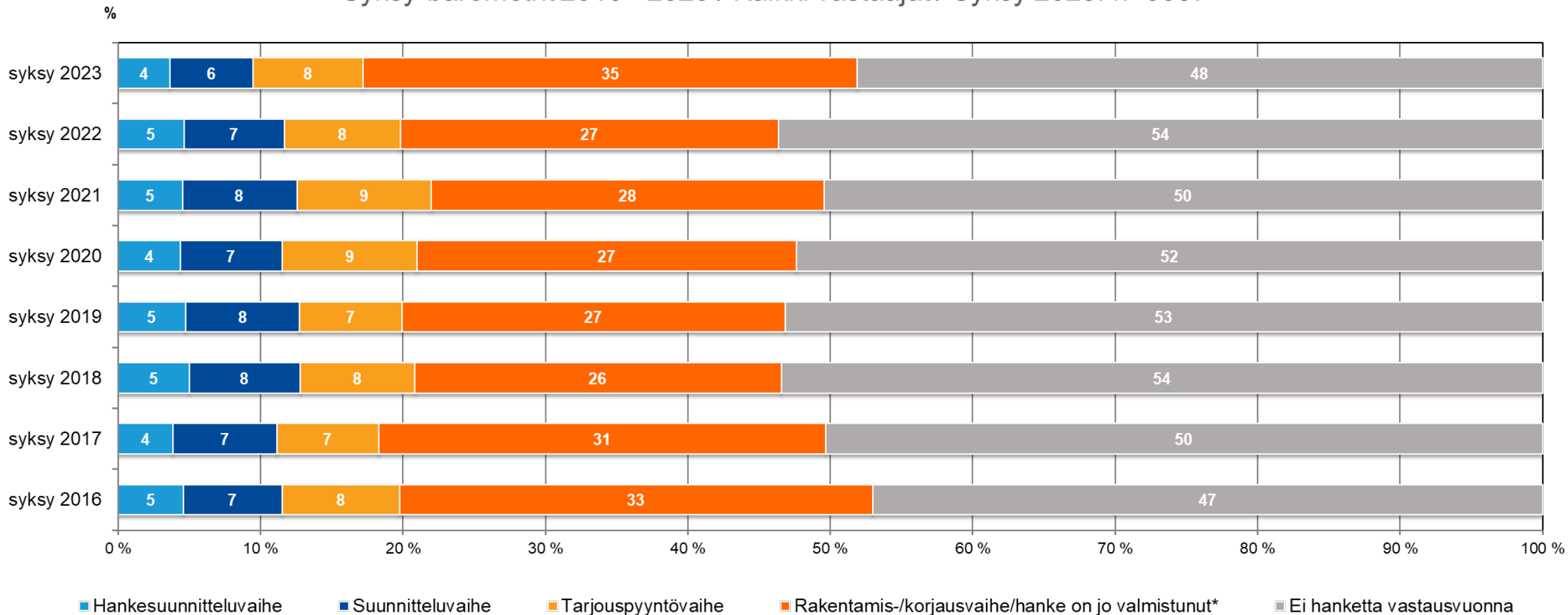
Suhdannekuva korjausrakentamisessa

Lokakuu 2023

- Korjaamisen määrä on edelleen suurta, ja barometrissa seurattava Ilmapuntari on viime kevättä korkeammalla kuluvaan vuoteen koskien, kuitenkin yhä hieman miinuksella. Kasvua tälle vuodelle odottaneita on 27 ja supistumista odottaneita 32 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku on korkein, -1. Kaikilla suuralueilla lukema on kevättä korkeampi, mutta kaikilla miinuksella.
- Taloyhtiöiden korjausrakentamisella on taakkanaan nousseet kustannukset ja korot, sekä heikentyneet yleiset suhdanteet.
- Hankeputkessa olevien suunnitteluiden määrä on vuonna 2023 kehittynyt nihkeämmin kuin aiempina vuosina. Tämä näkyy siinä, että hankesuunnittelu-, suunnittelu- ja tarjouspyyntövaiheessa olevia taloyhtiöitä on viime vuosia vähemmän.
- Tulevan vuoden 2024 taloyhtiöiden odotukset ovat lievästi vuoden takaisia odotuksia varovaisempia. Odotuksia mittaava saldoluku tasolla -2, joka on kaksi pistettä vuoden takaista pienempi. Pk-seudun ja Pohjois-Suomen lukemat ovat aavistuksen plussan puolella.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen selvästi negatiivinen, mutta lukema kohosi viime kevään tapaan. Saldoluku on nyt -28, kun kevään lukema oli -32, ja viime vuoden syksyllä -38. Vastaajista kaksi kolmesta ilmoitti, ettei ajankohtainen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat isolta osaltaan.
- Tarjousten saamisessa on näkyvissä hienoista virkistymistä, mitä oli havaittavissa jo keväällä.

Korjaushankkeen vaihe taloyhtiössä 2016-2023

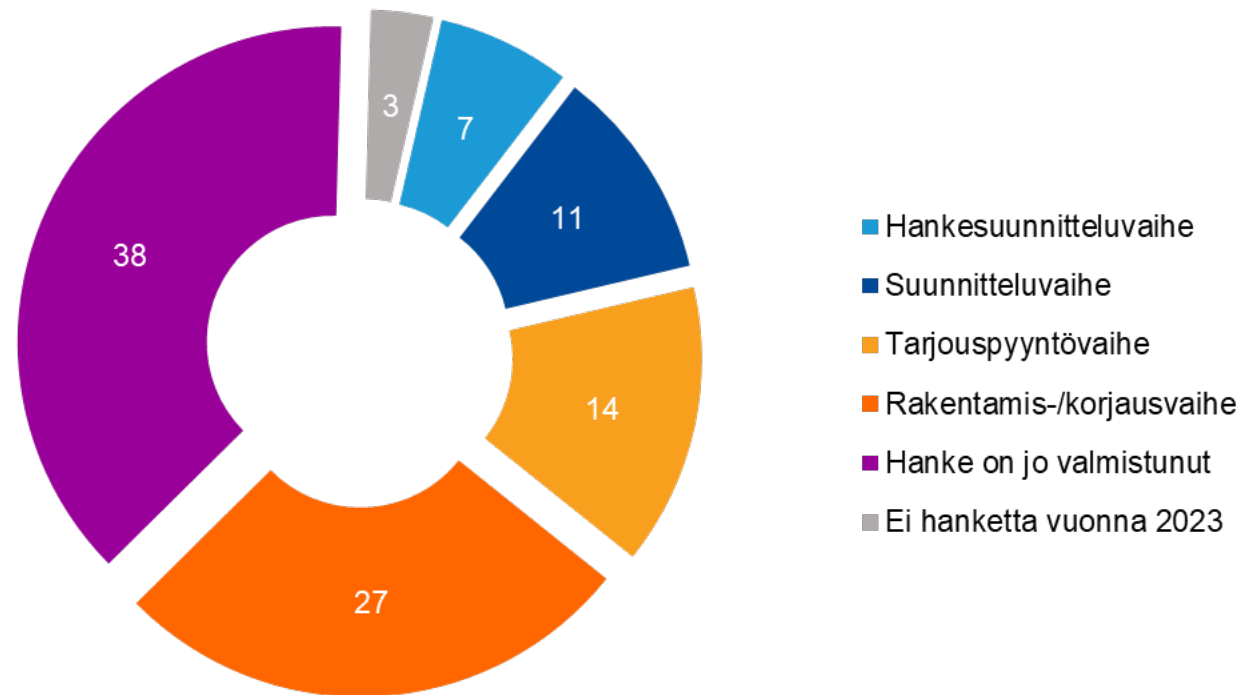
Syksy-barometrit 2016 - 2023 / Kaikki vastaajat / Syksy 2023: n=3867



Hankkeen vaihe niillä, joilla hanke menossa...

Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Syksy 2023, n=2089 / Vastaajat, joiden yhtiössä hanke



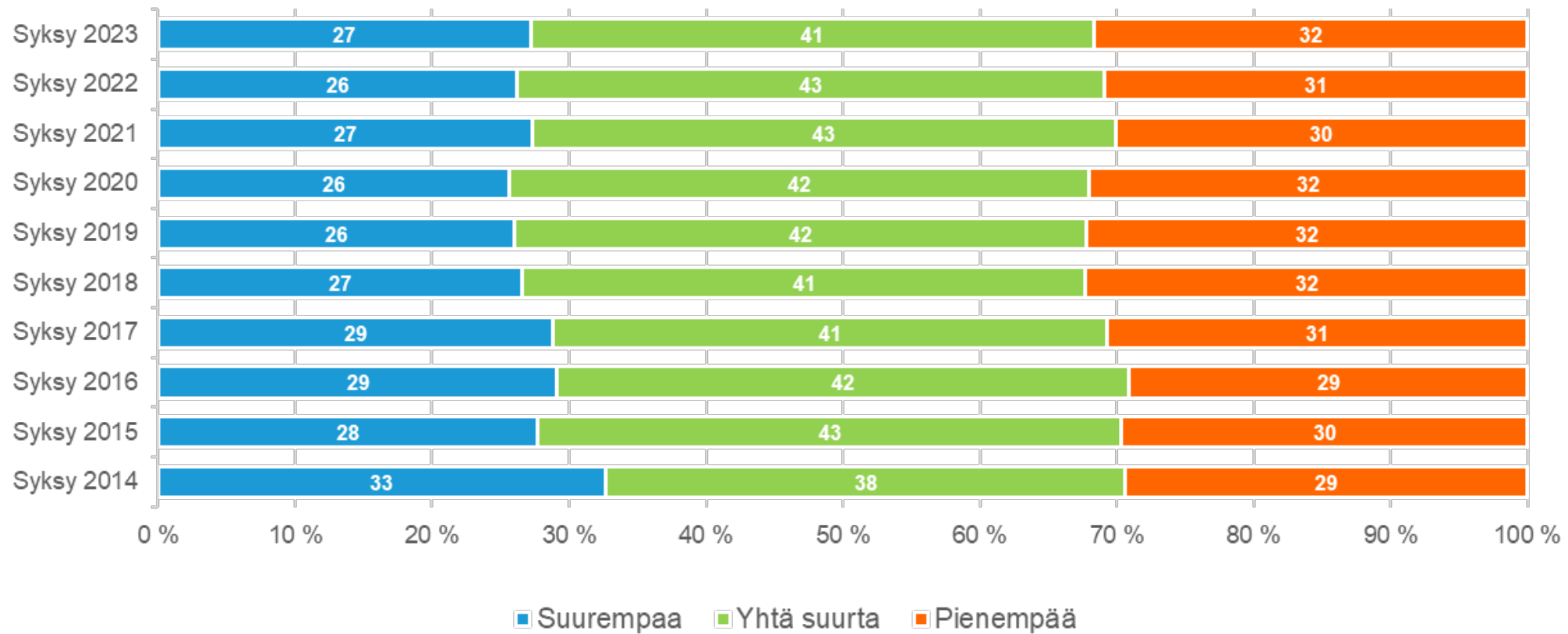


Suhdannenäkymät

Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna
Syksy-barometrit **Syksy 2023** (Saldo: -4)

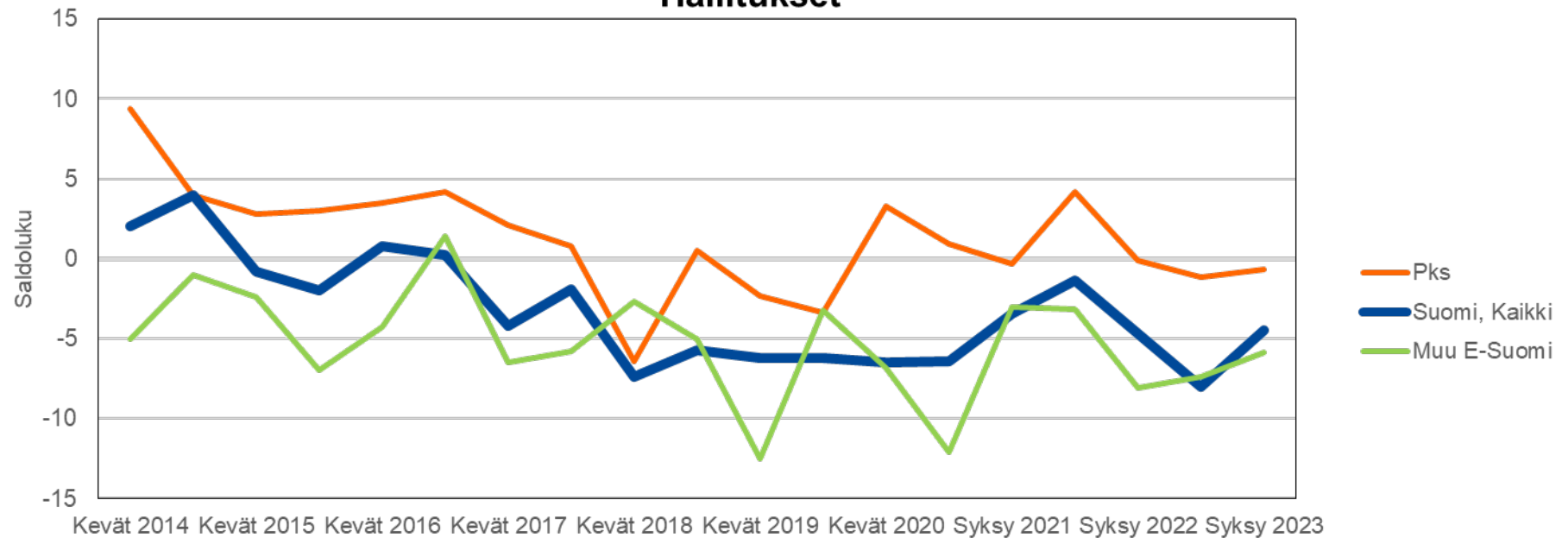
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Etelä-Suomi

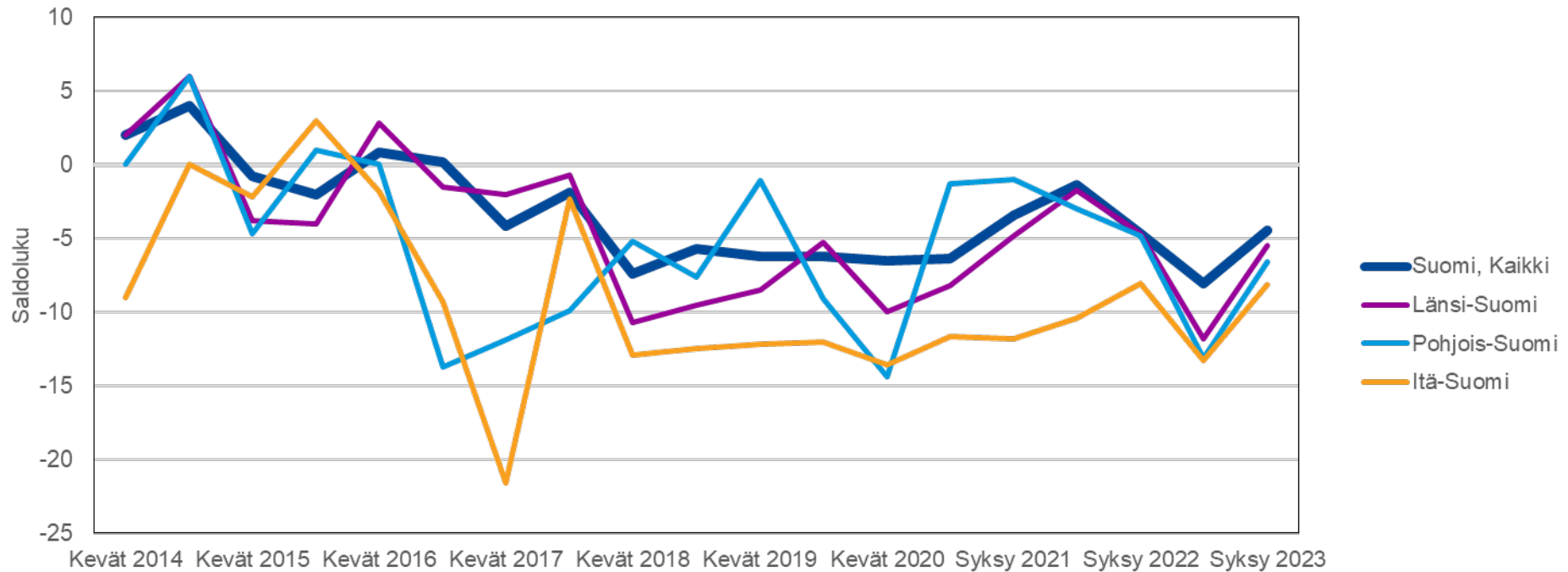
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Itä-, Länsi- ja Pohjois-Suomi

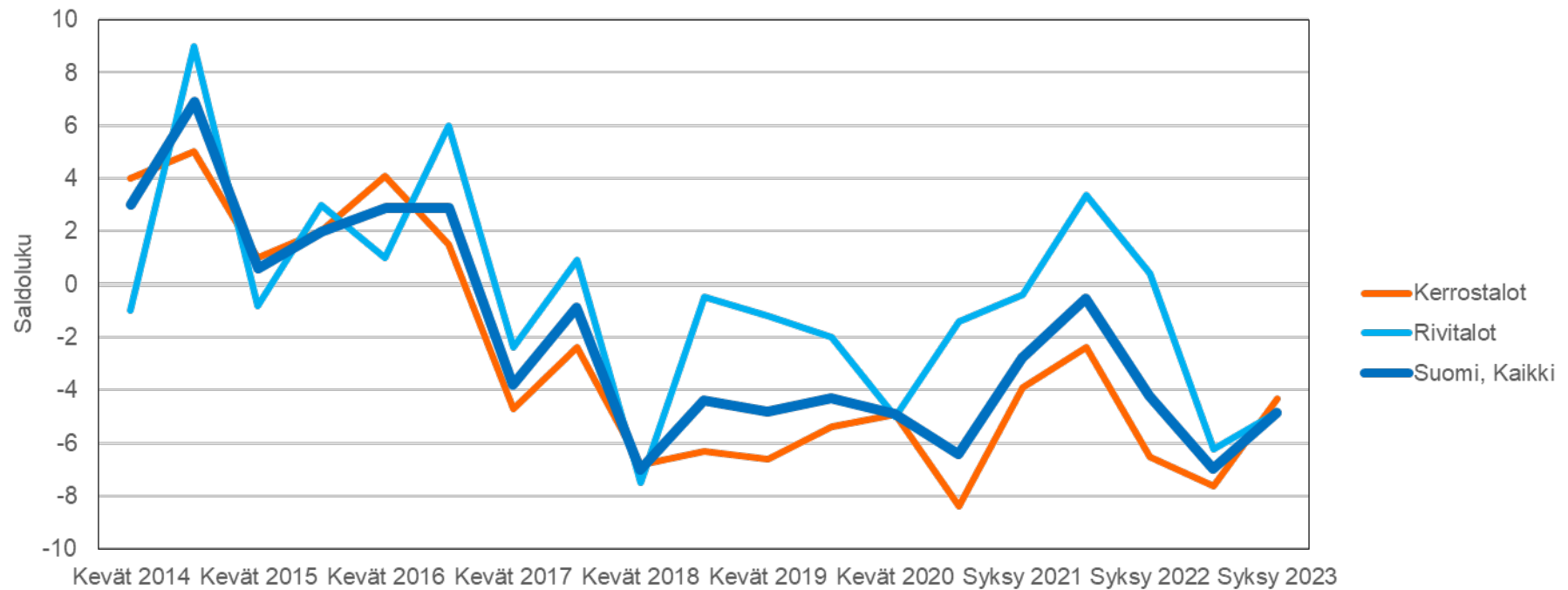
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen
edellisvuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot

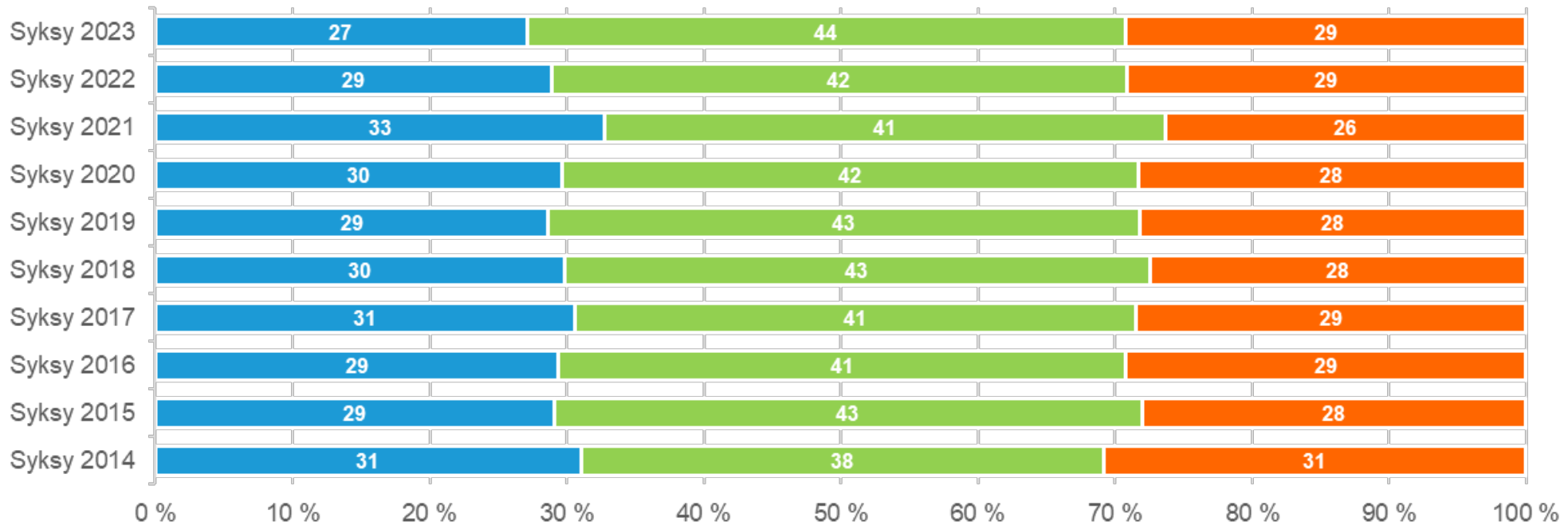


Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna

Syksy-barometrit **Syksy 2023 (Saldo: -2)**

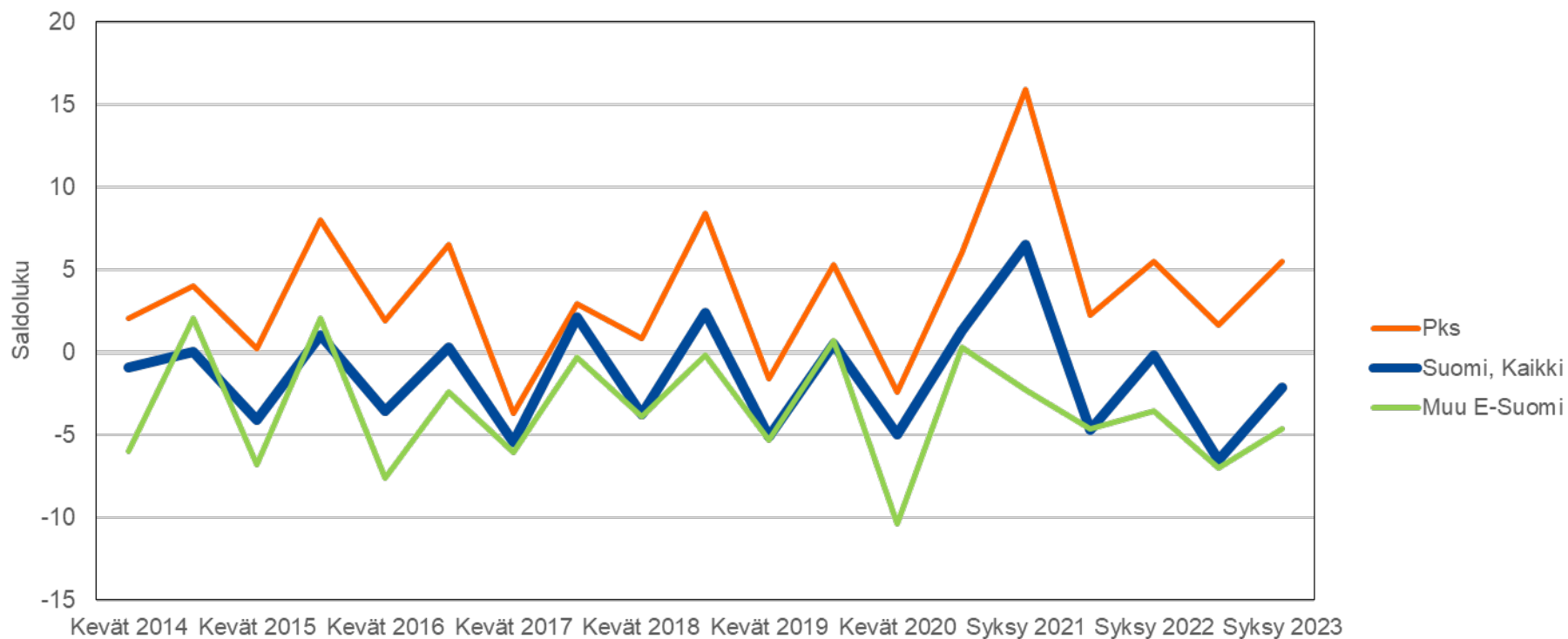
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Etelä-Suomi

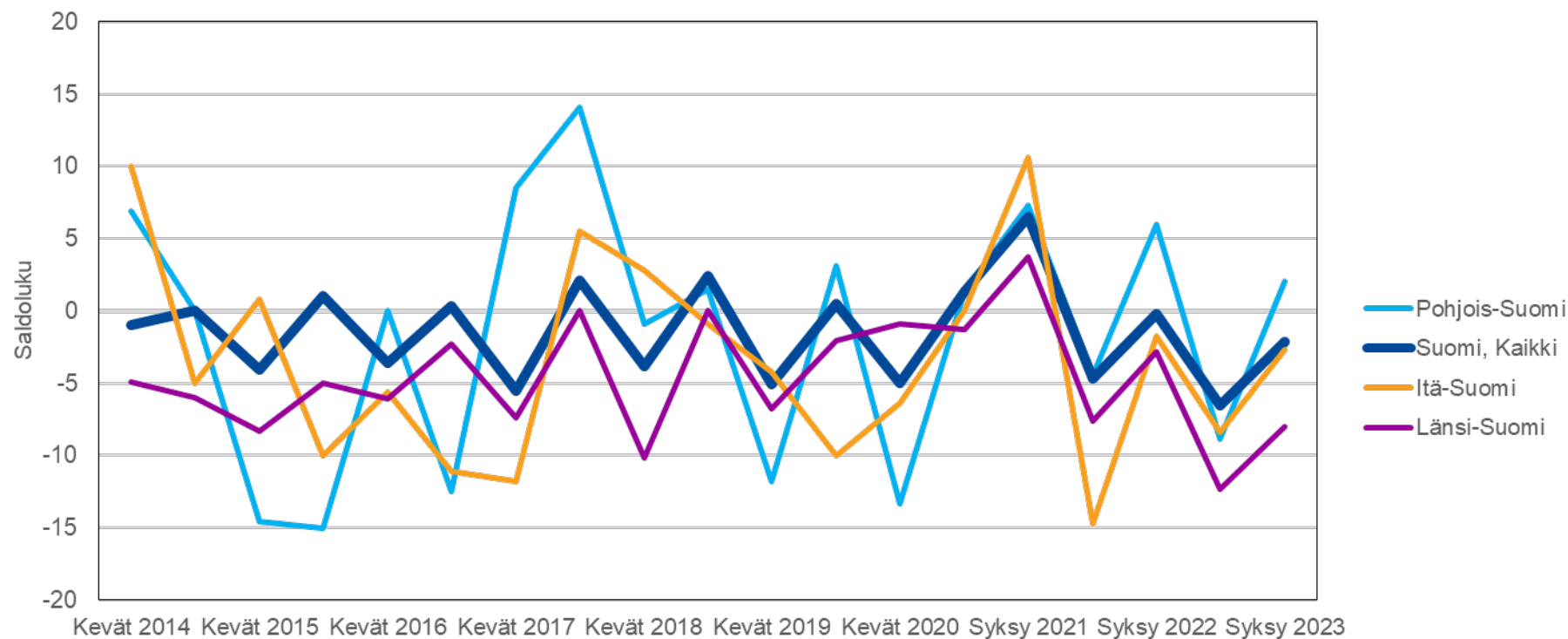
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

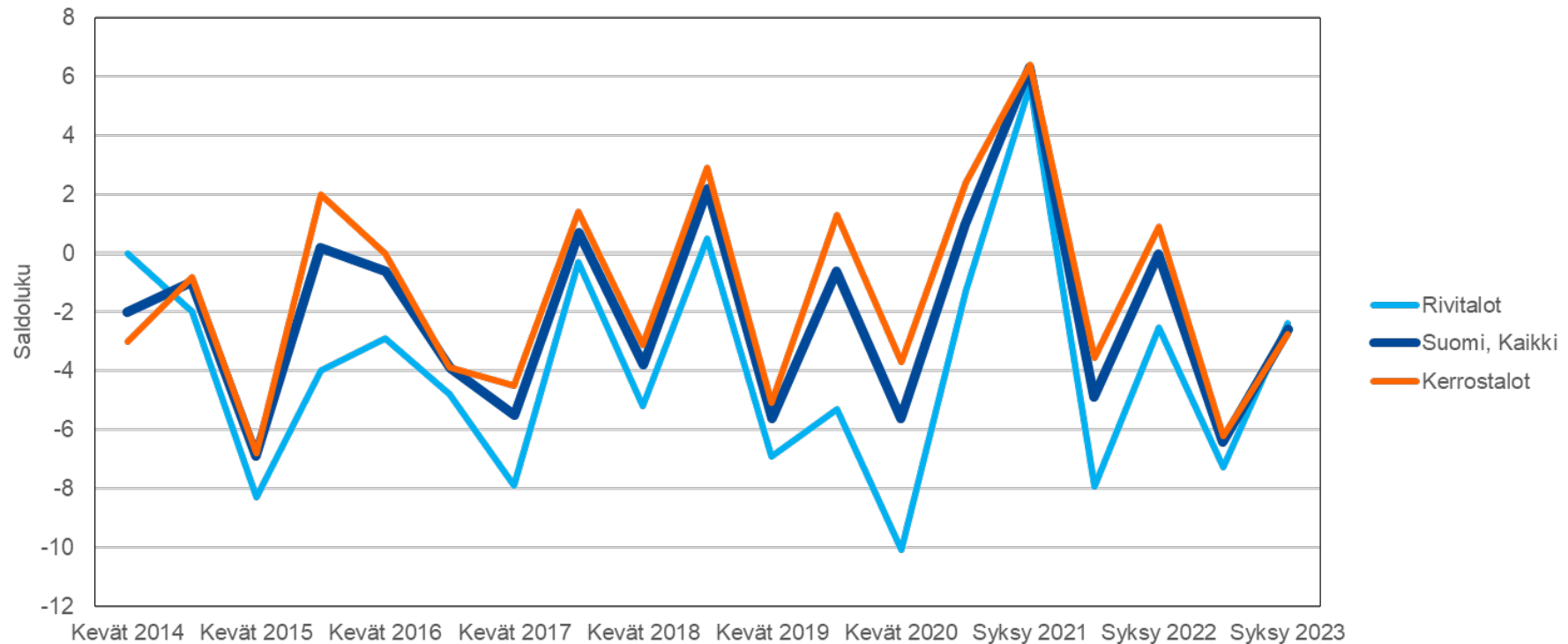
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



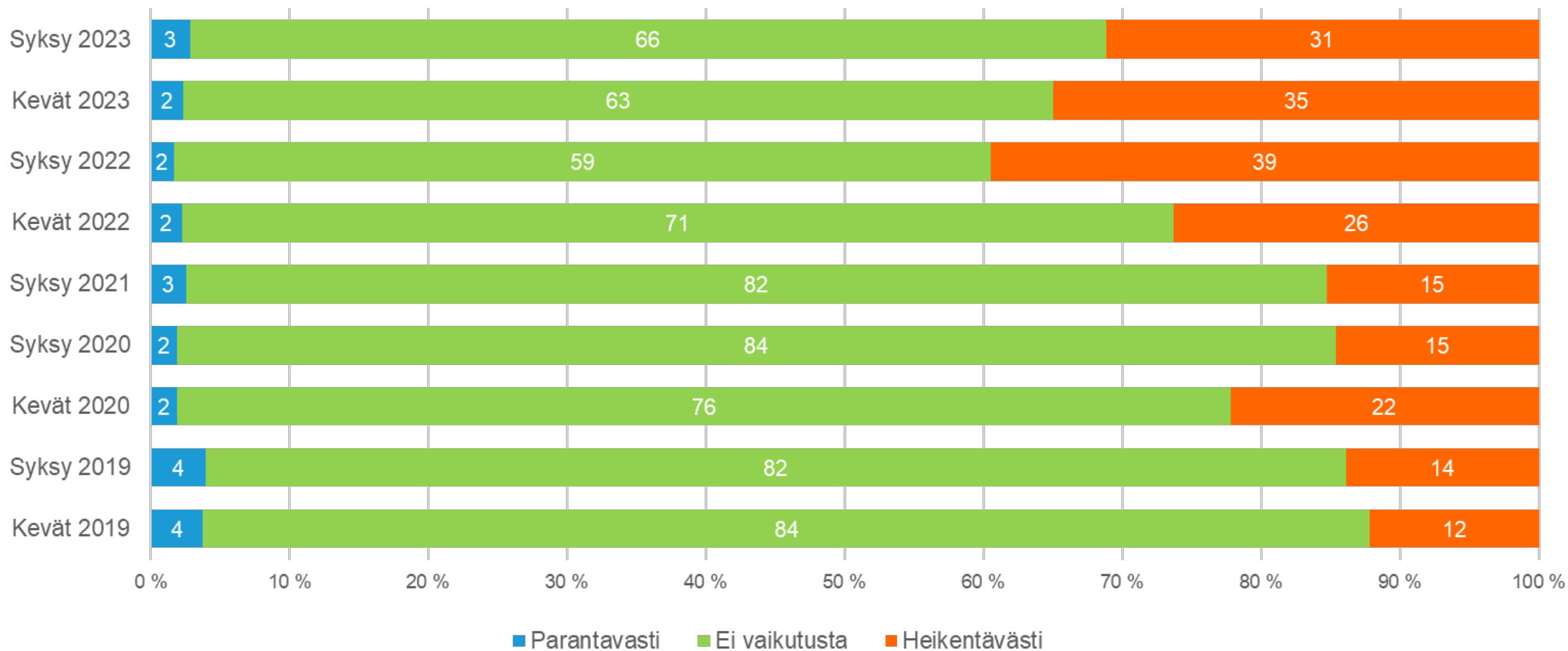
Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot



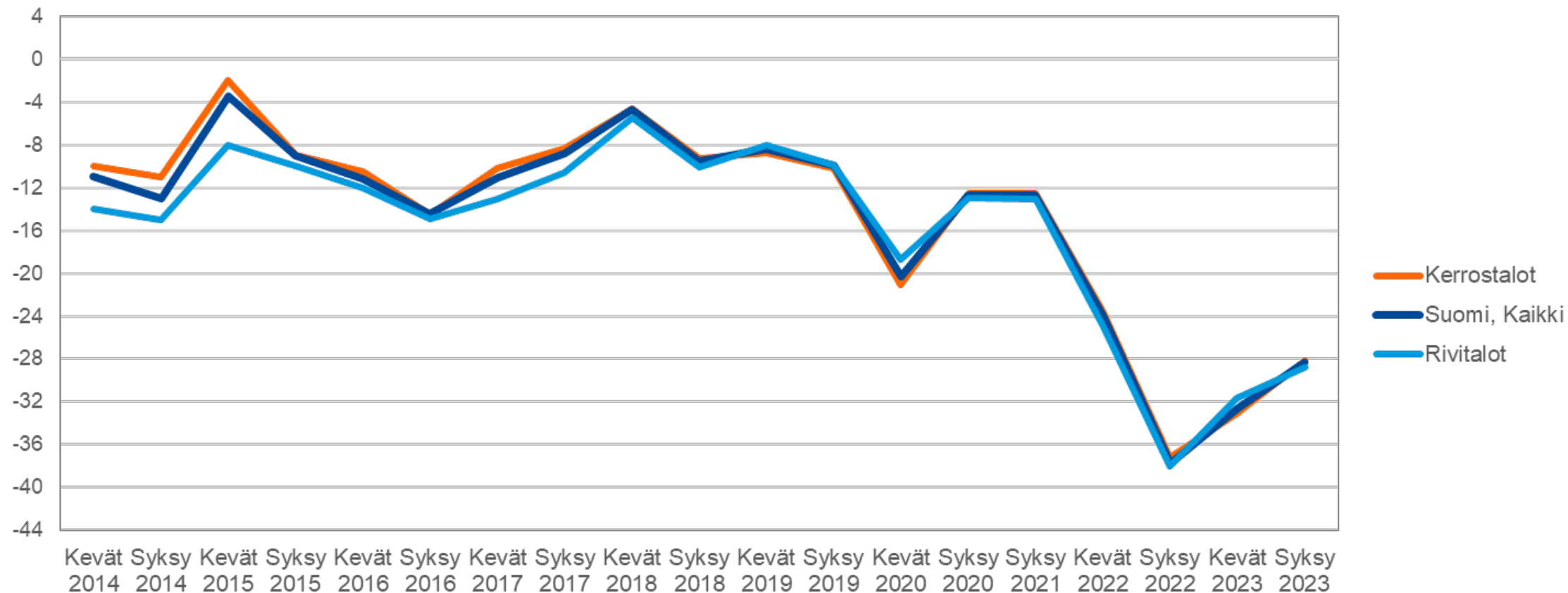
Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

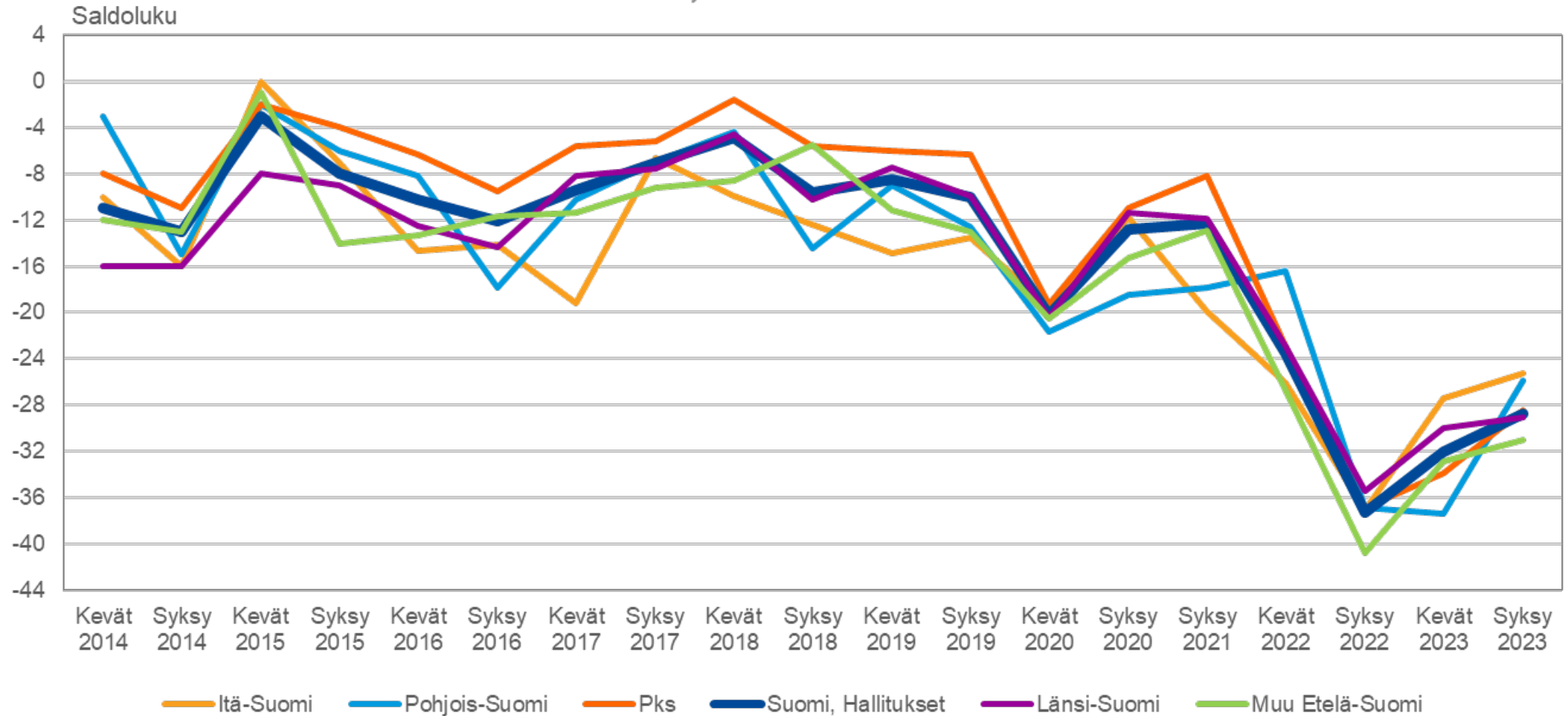
Kerrostalot ja rivitalot

Saldoluku



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset, suuraluekohtaisesti





Mitä korjataan?

Mitä korjataan?

Vuonna 2023-2024:

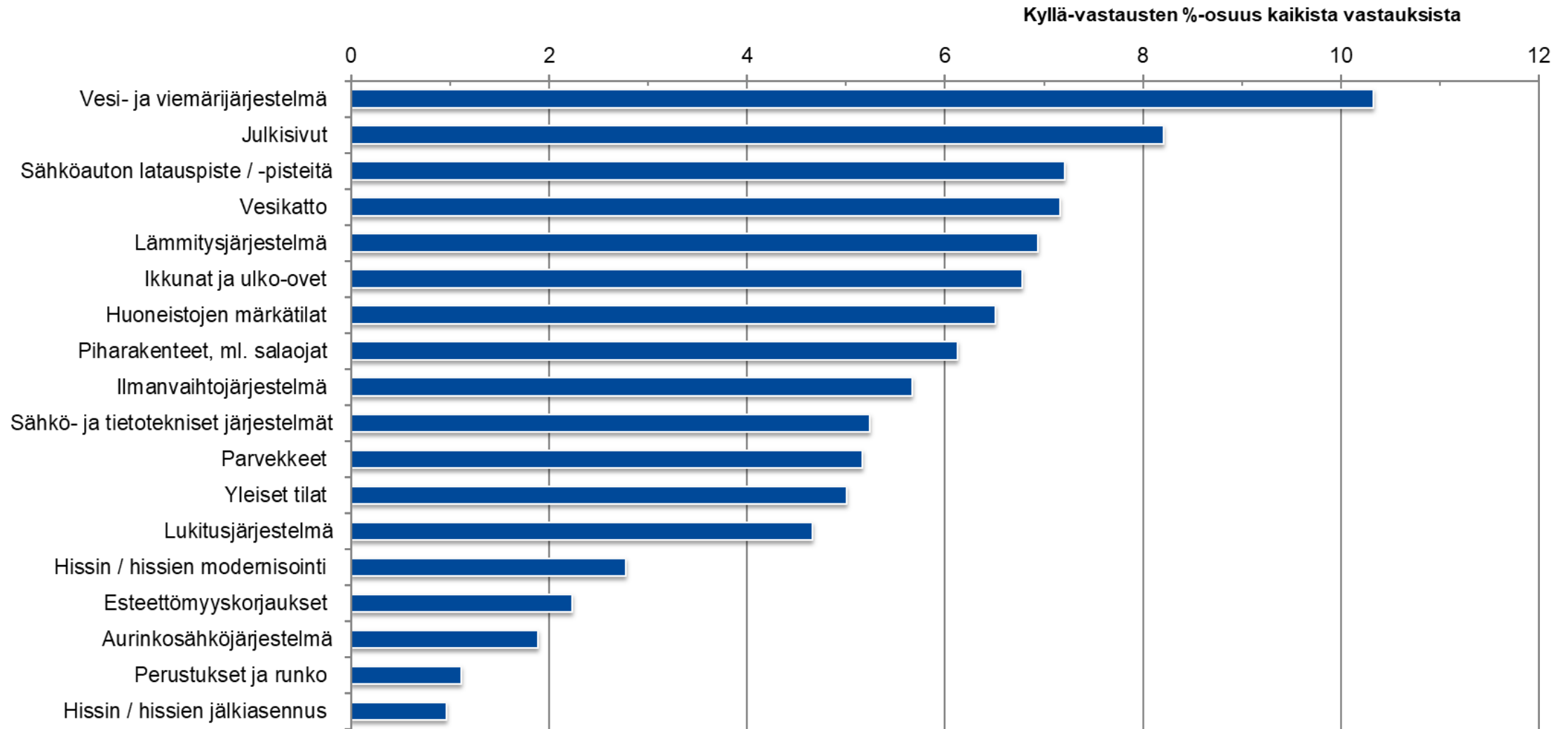
- Kerrostaloyhtiöissä korjataan/rakennetaan yleisimmin vesi- ja viemärijärjestelmiä, julkisivuja, vesikattoa, sähköautojen latausjärjestelmiä sekä lämmitysjärjestelmää. Näitä rakennusosia ilmoitti 7 – 10 % kerrostalovastaajista. Vesi- ja viemärijärjestelmiä korjanneiden osuus kasvoi selvästi edellisiin barometreihin verrattuna.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet, ulkovaipan korjaukset sekä sähköautojen latauspisteet ovat tänä vuonna yleisimpiä hankkeita.

Viisivuotisjaksolla 2024 – 2028:

- Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat yhä selkeästi yleisin hanke, 36 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat ulkovaipan kaikki korjaukset, ja putkistojen sekä lukitusjärjestelmien korjaukset. Merkattujen hankkeiden osuudet pysyvät korkeina aiempiin verrattuna kauttaaltaan (15 – 18 % vastaajista).
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat yhä kärkipaikalla 37 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien sekä piharakenteiden hankkeita ilmoitti miltei joka neljäs vastaajista. Putkistoremonttien osuus nousi nyt 20 prosenttiin. Vesikattoa, julkisivuja ja huoneistojen märkätiloja ilmoitti korjaavansa 17 – 19 prosenttia vastaajista lähimmän viiden vuoden aikana.

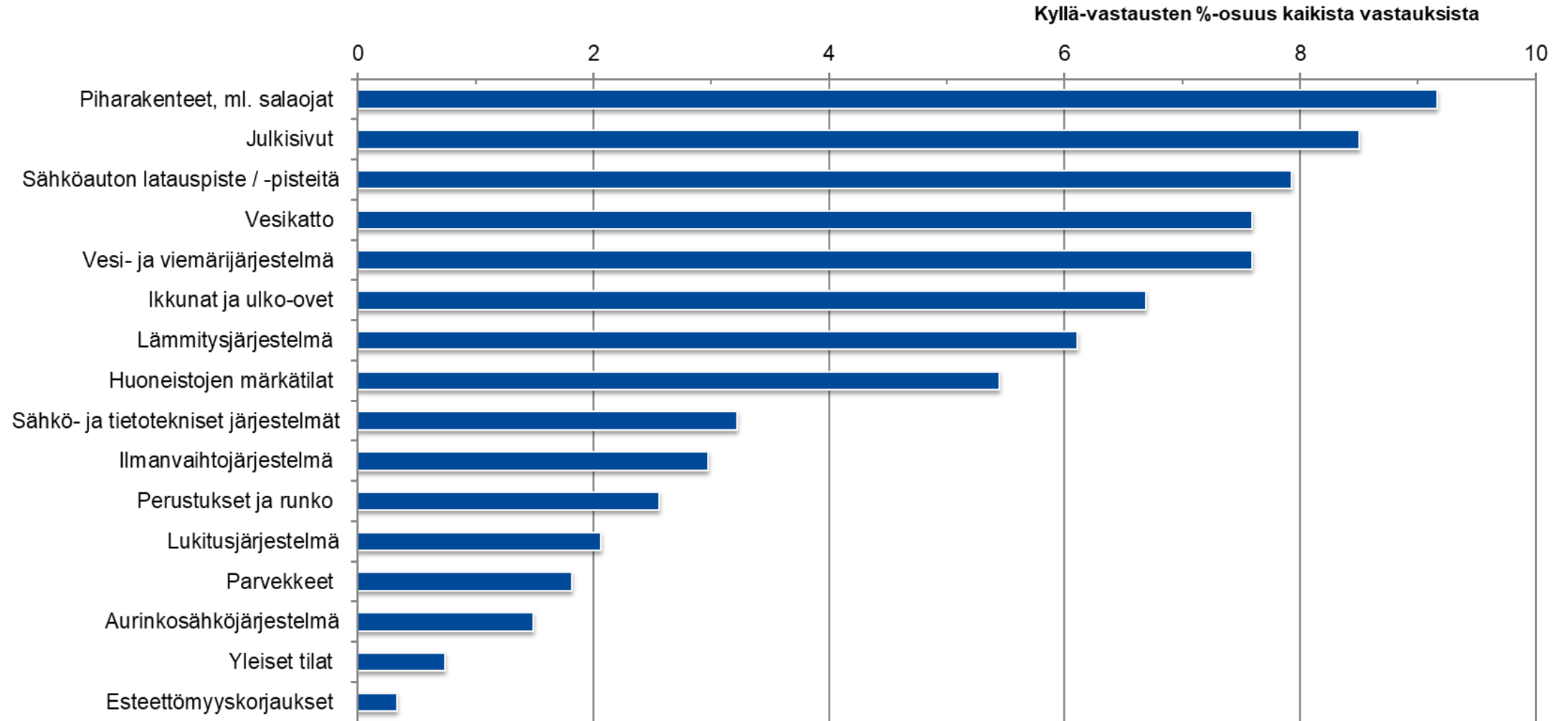
Korjaukset 2023-2024

Kerrostalot



Korjaukset 2023-2024

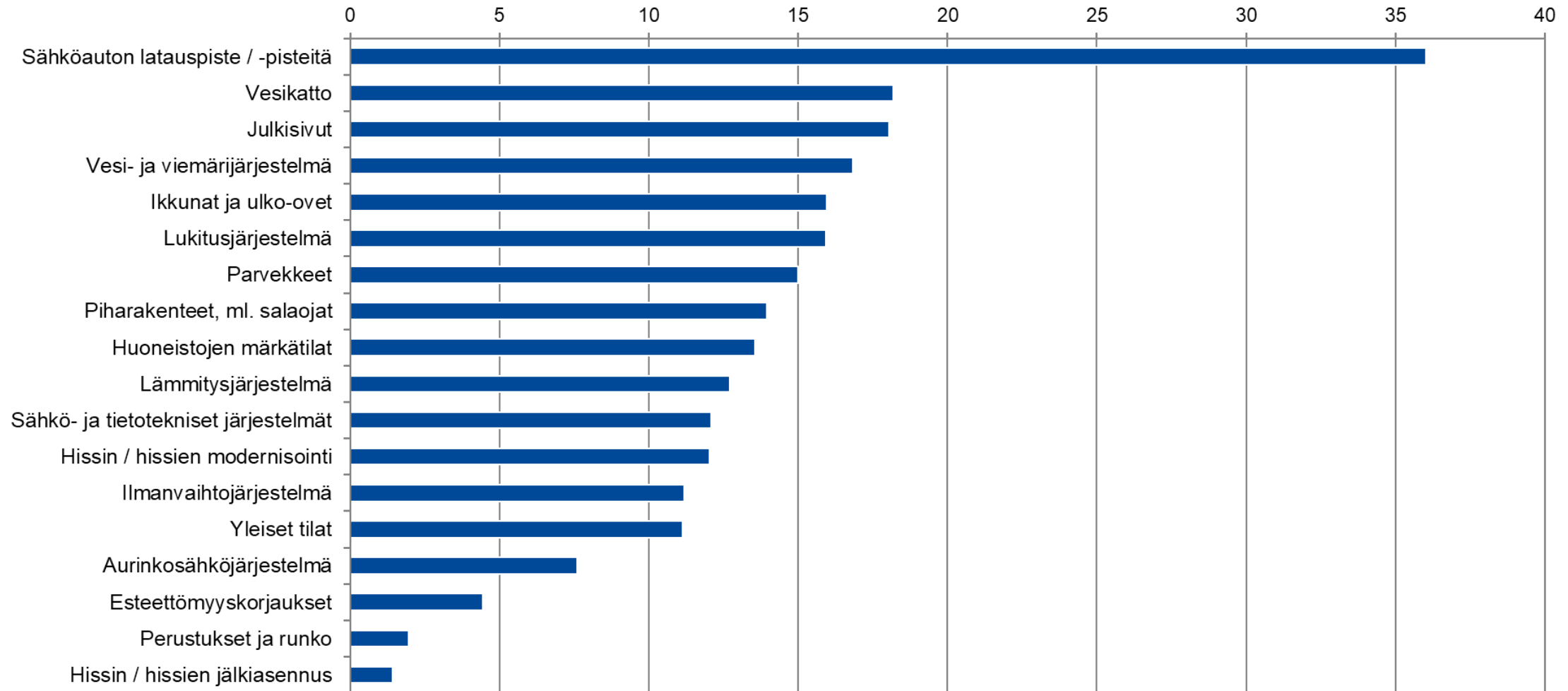
Rivitalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2024-2028

Kerrostalot

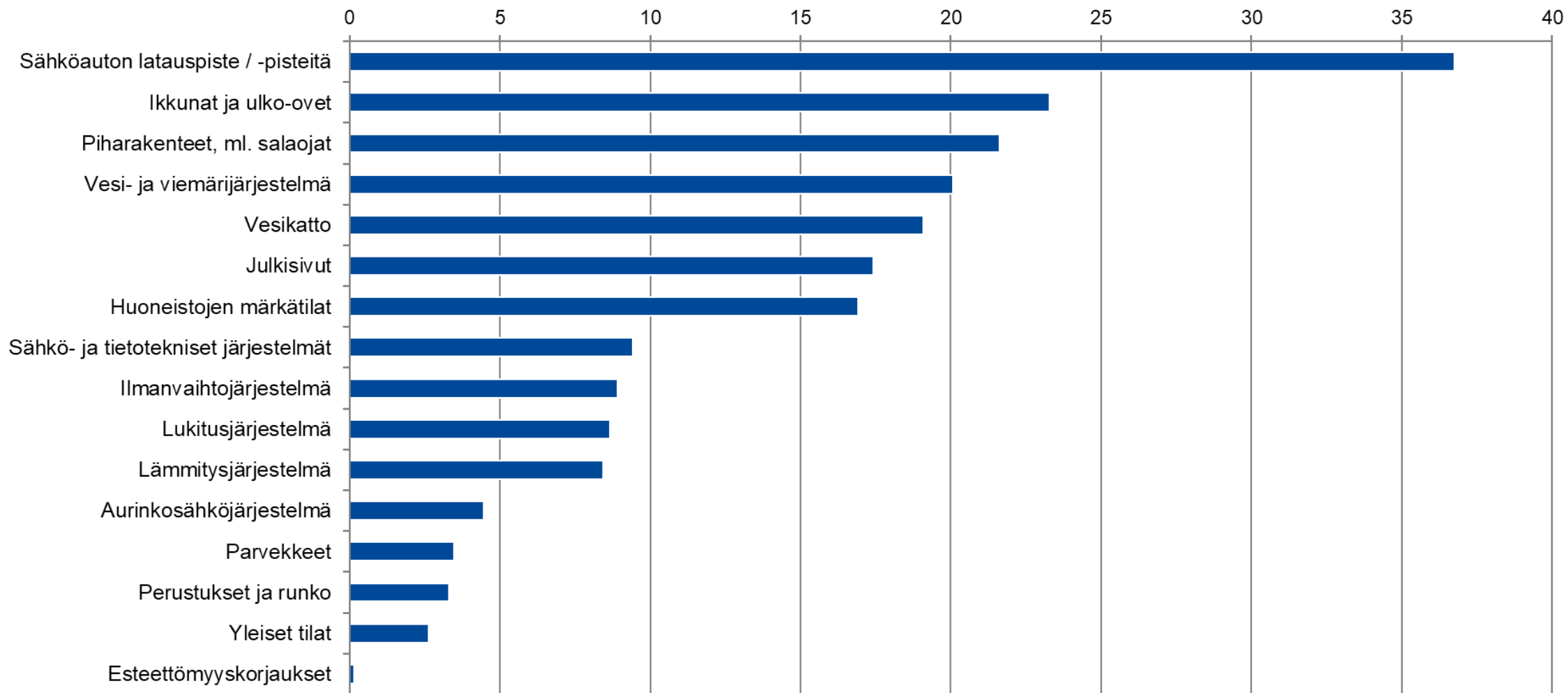
Kyllä-vastausten %-osuus



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2024-2028

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

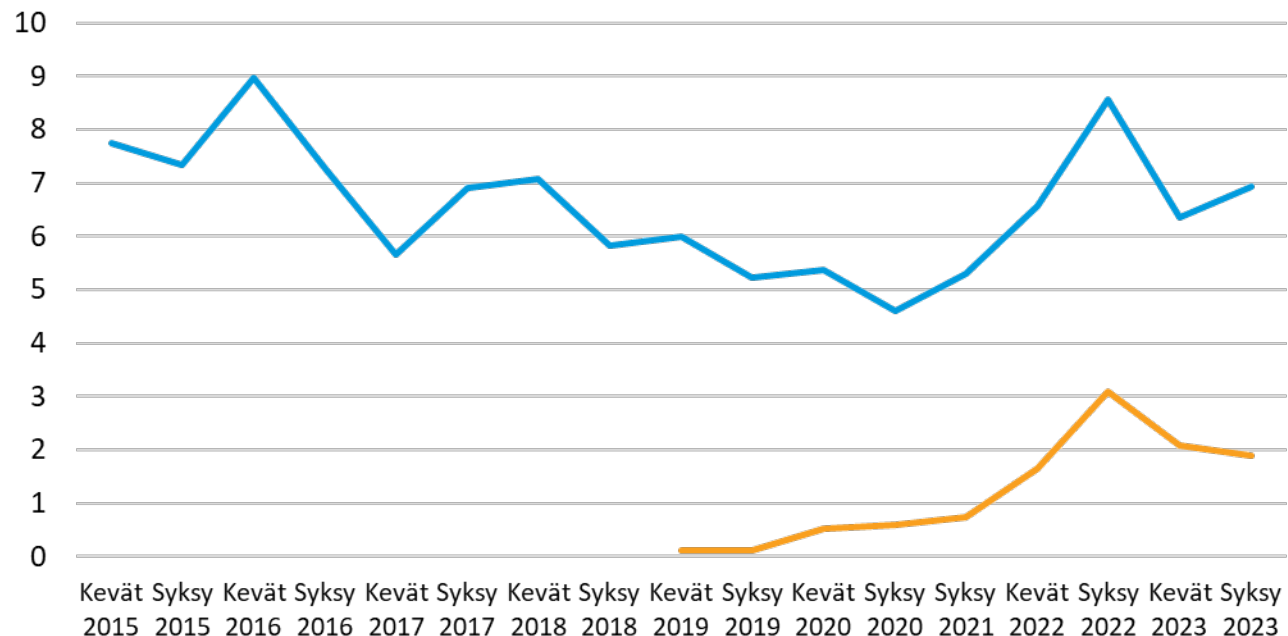


Energia- ja lataushankkeiden määrän kasvu taittunut

Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2015 - 2023

Prosenttia barometrin vastaajista, %

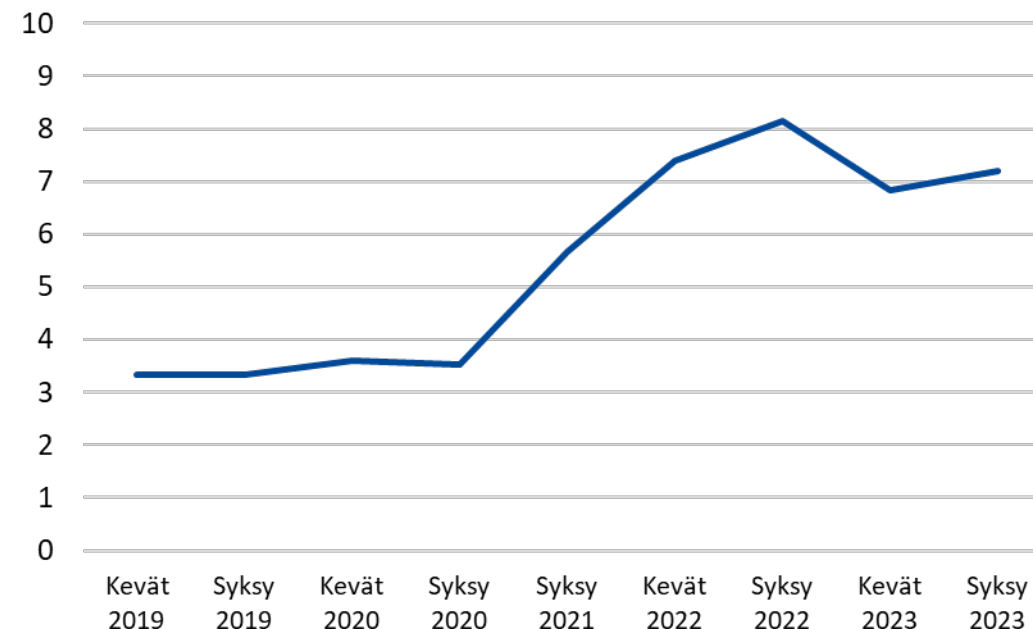
— Lämmitysjärjestelmä — Aurinkosähköjärjestelmä



Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2023

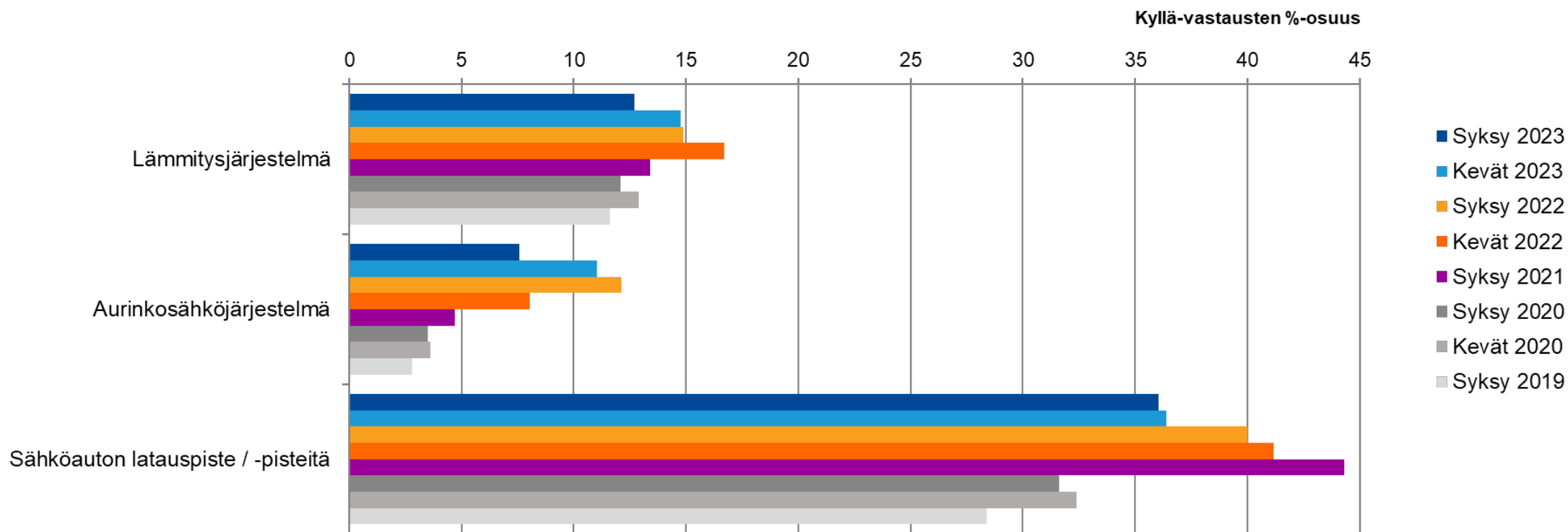
Prosenttia barometrin vastaajista, %

— Sähköauton latauspiste / -pisteitä



Energia- ja lataushankkeisiin kuitenkin investoidaan taloyhtiöissä tulevinakin vuosina

Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot

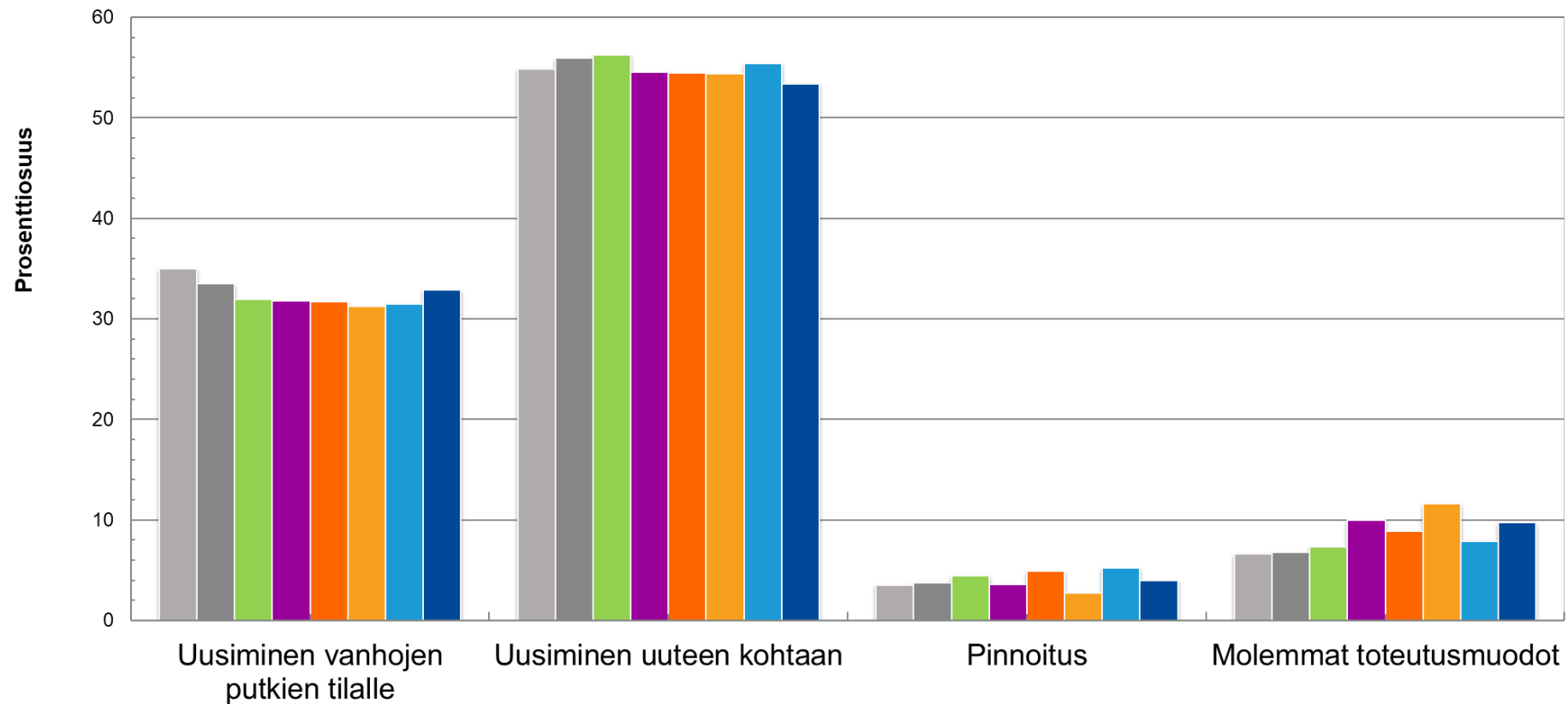




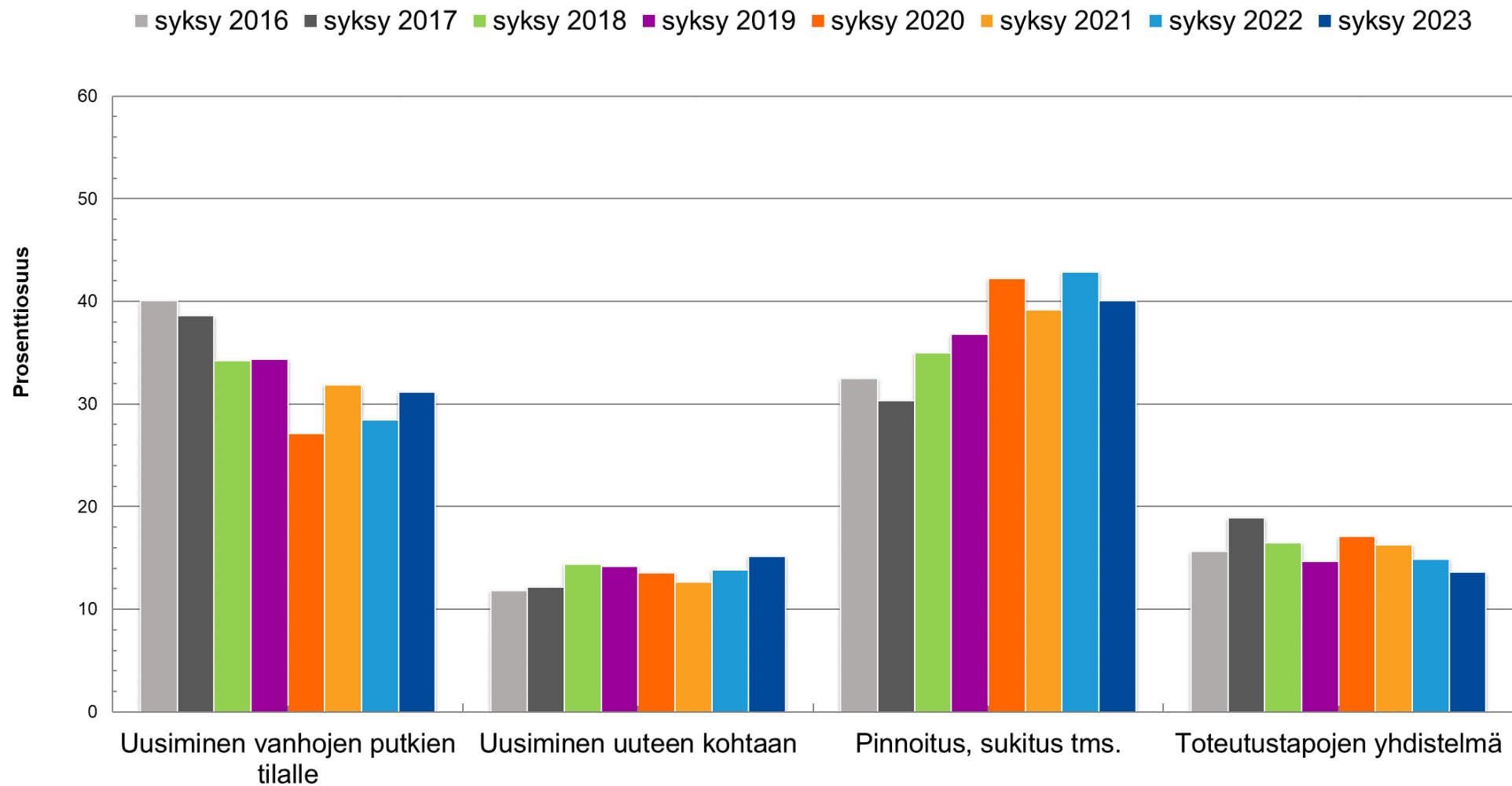
Putkiremontit

Käyttövesiputkien toteutustapa

■ syksy 2016 ■ syksy 2017 ■ syksy 2018 ■ syksy 2019 ■ syksy 2020 ■ syksy 2021 ■ syksy 2022 ■ syksy 2023



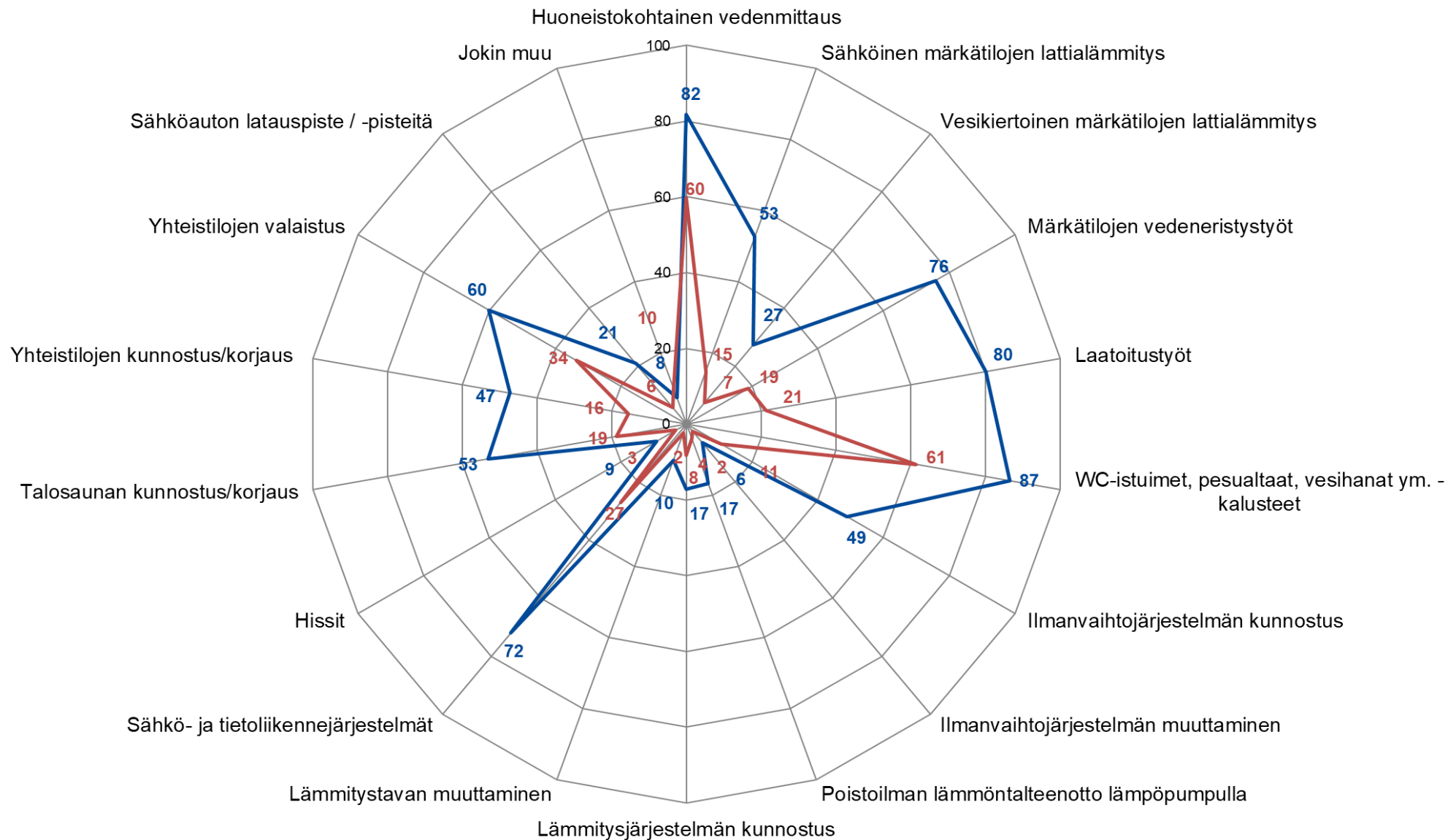
Viemäriputkien toteutustapa



Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2023

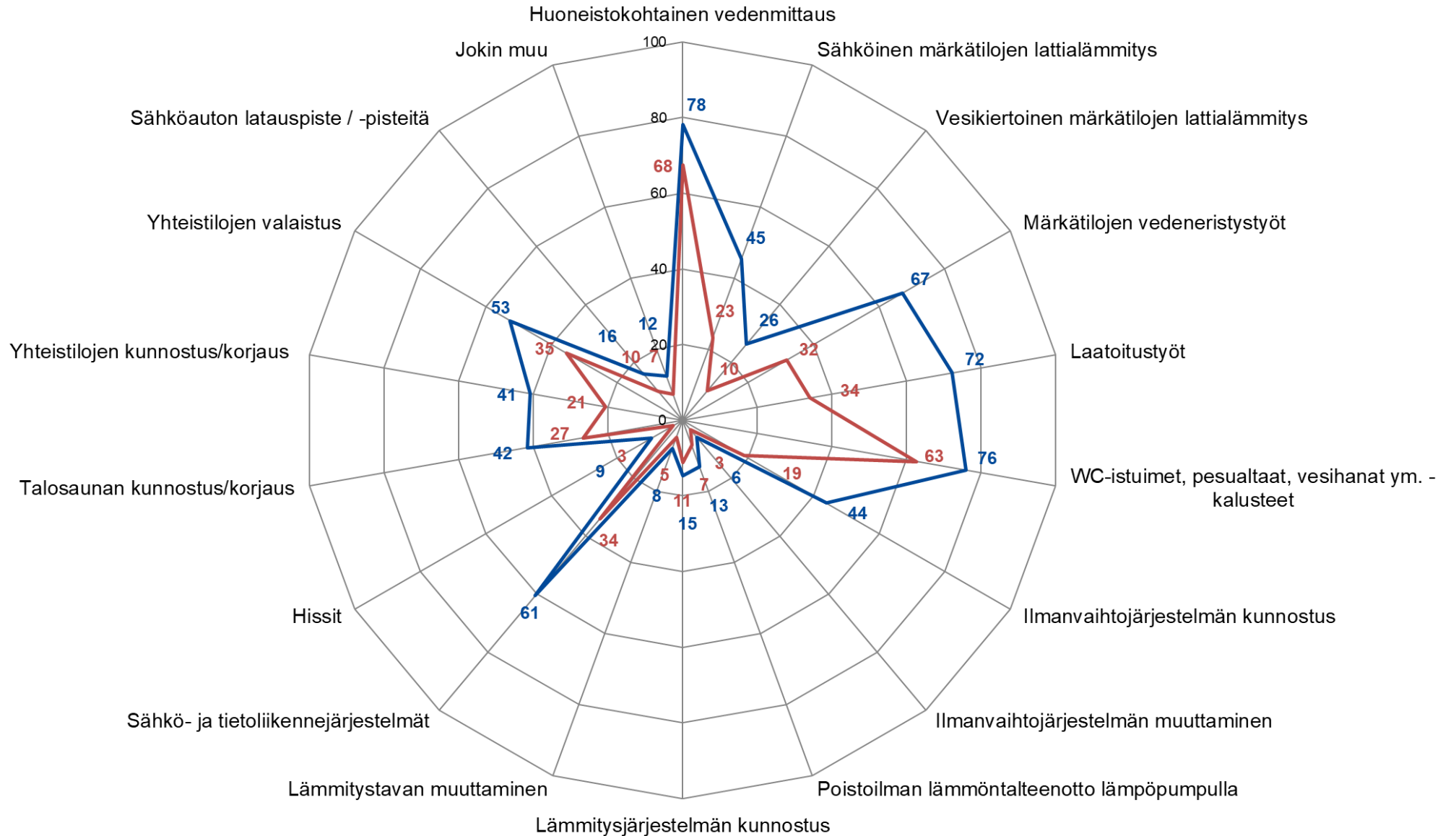
— Perinteinen toteutus sis. myös eri toteutustapojen yhdistelmän (n=186) — Sisäpuolinen toteutus: pinnoitus, sukitus (n=122)



Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2023

—Pääkaupunkiseutu (n=137) —Muu Suomi (n=314)



Putkistokorjausten kokonaiskustannukset

VIEMÄRIT

Perinteinen toteutus sisältäen eri toteutustapojen yhdistelmän

- Suomi: mediaani **900** EUR/h-m² alakv. 781 – yläkv. 1100 (syksy 2021: med. 890)
- Pk-seutu: mediaani **988** EUR/h-m² alakv. 850 – yläkv. 1125 (syksy 2021: med. 920)
- Muu Suomi: mediaani **785** EUR/h-m² alakv. 650 – yläkv. 919 (syksy 2021: med. 790)

Sisäpuolinen toteutus; pinnoitus, sukitus

- Suomi: mediaani **174** EUR/h-m² alakv. 109 – yläkv. 373 (syksy 2021: med. 460)

PELKÄT KÄYTTÖVESIPUTKISTOT

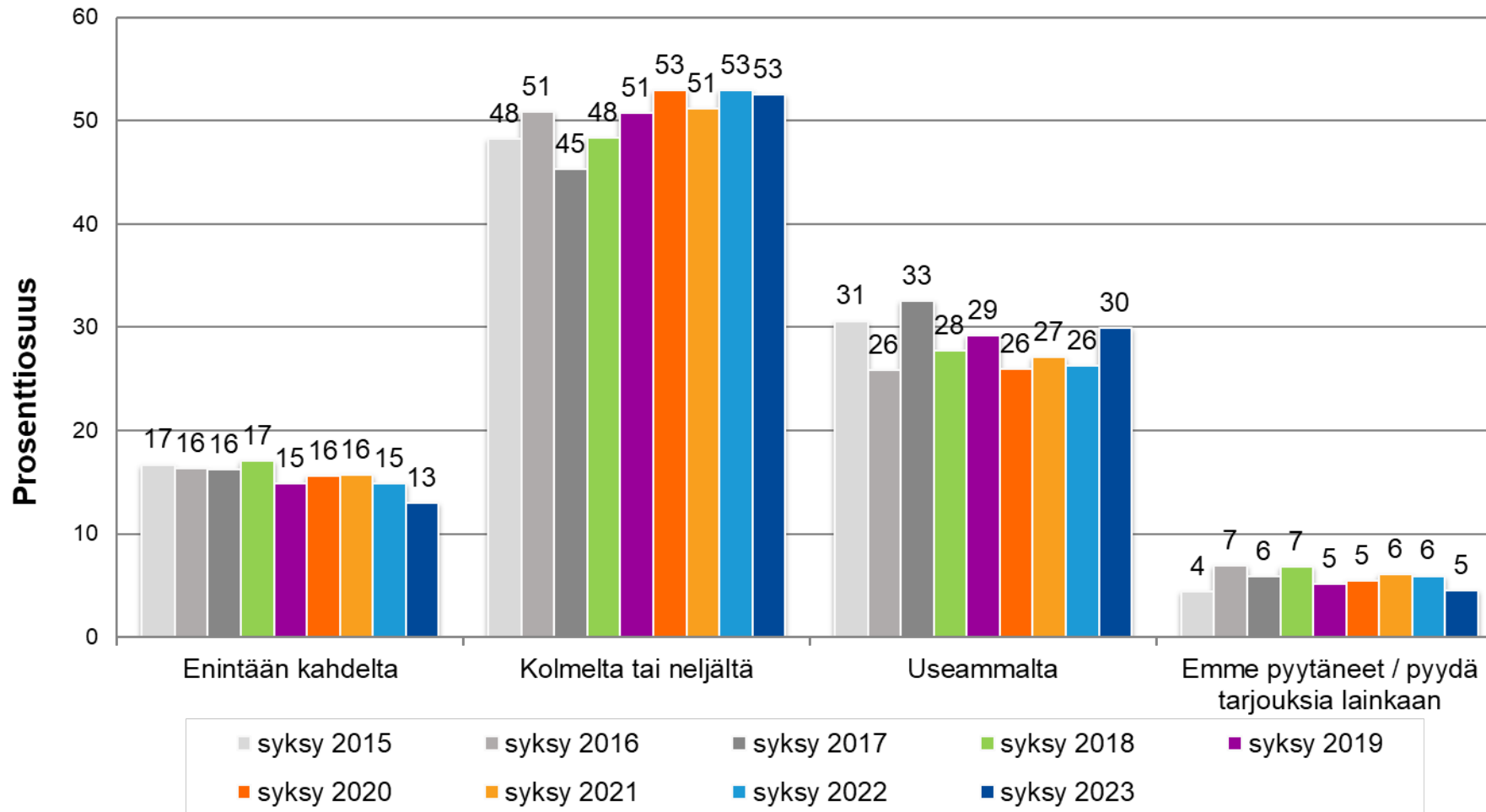
- Suomi: mediaani **177** EUR/h-m² alakv. 118 – yläkv. 330 (Syksy 2021: med. 150)



Tarjoukset

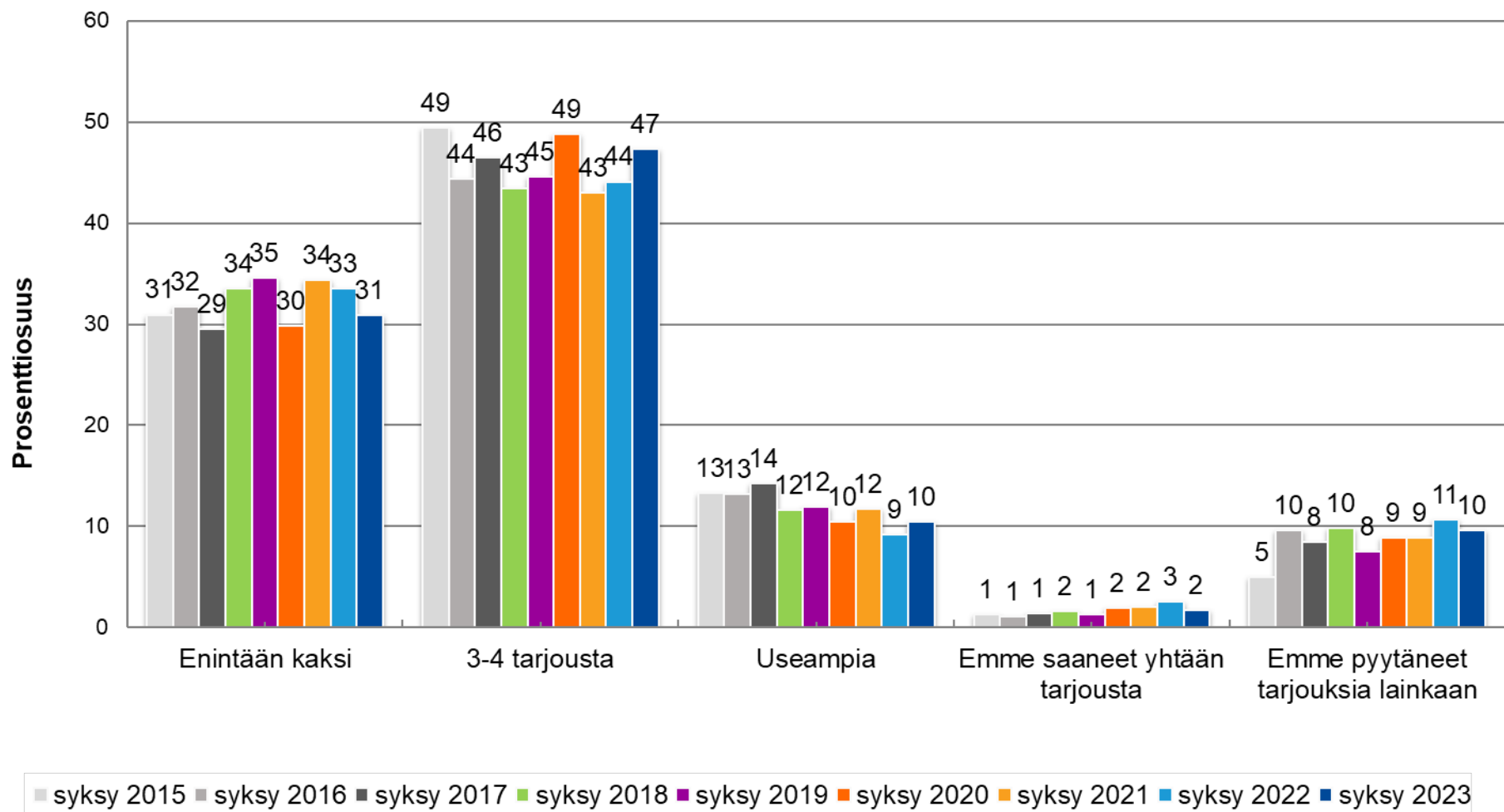
Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Saatuja tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





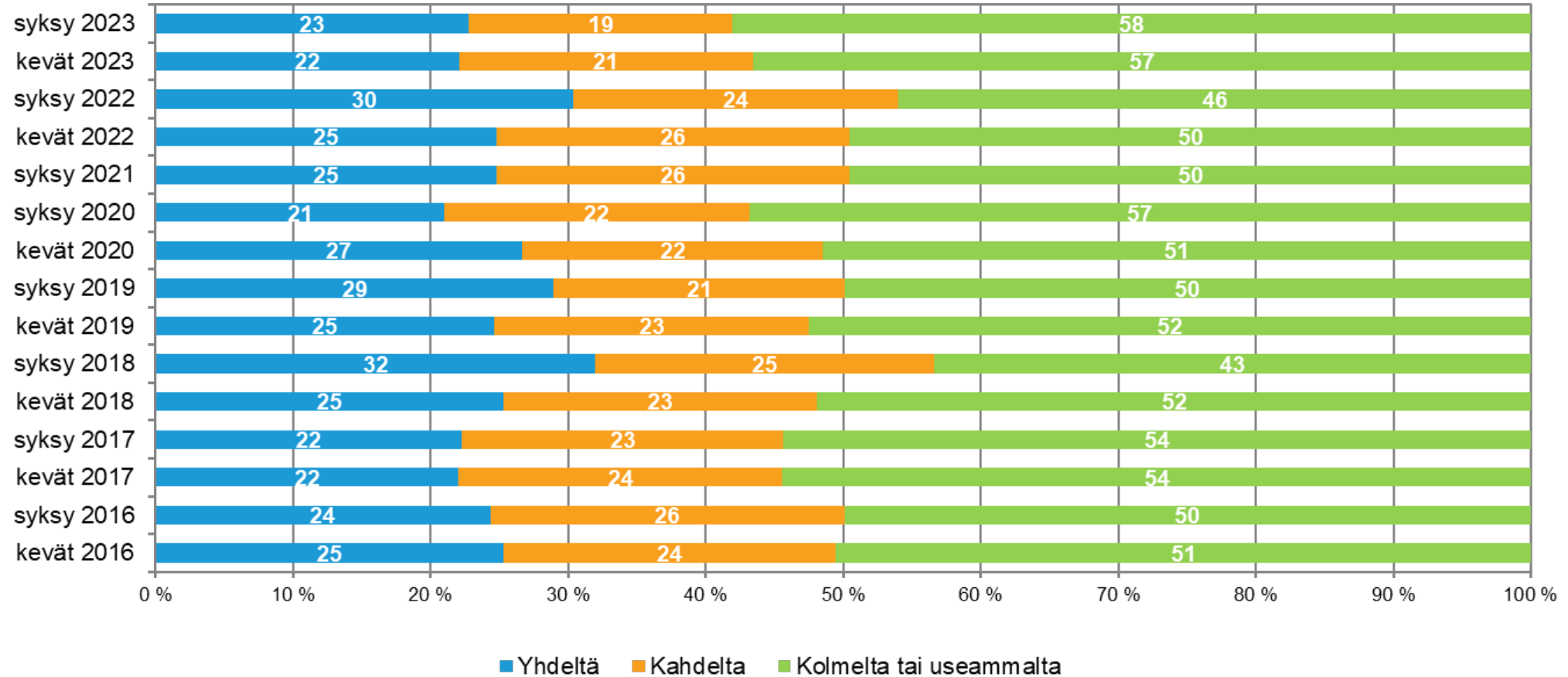
Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjaushankkeissa olevat ovat saaneet lainatarjouksia jonkin verran enemmän kuin viime keväänä ja syksynä. Vastaajista vain prosentti ei saanut ainuttakaan lainatarjousta, ja noin 34 % vain yhden lainatarjouksen.
- Yleinen arvio lainarahoituksen saamisesta on edelleen heikentynyt, mutta muutosarvio huonompaan ei ole niin voimakas kuin keväällä. Rahoituksen saatavuuden heikentymisestä raportoi nyt 24 % vastaajista, ja rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan 75 prosenttia vastaajista.
- Lainaehtojen odotukset heikentyivät viime keväistä ja syksyä vähemmän. Nyt 62 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, parantuvia kolme prosenttia vastaajista (saldoluku: -59 vs. -69 / Kevät 2023 ja -74 / Syksy 2022).
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 17 % vastaajista. Näistä selvästi eniten (42 ja 32 %) oli mallina kiinteä korko tai korkokatto. Korkotunneli oli kolmella prosentilla.

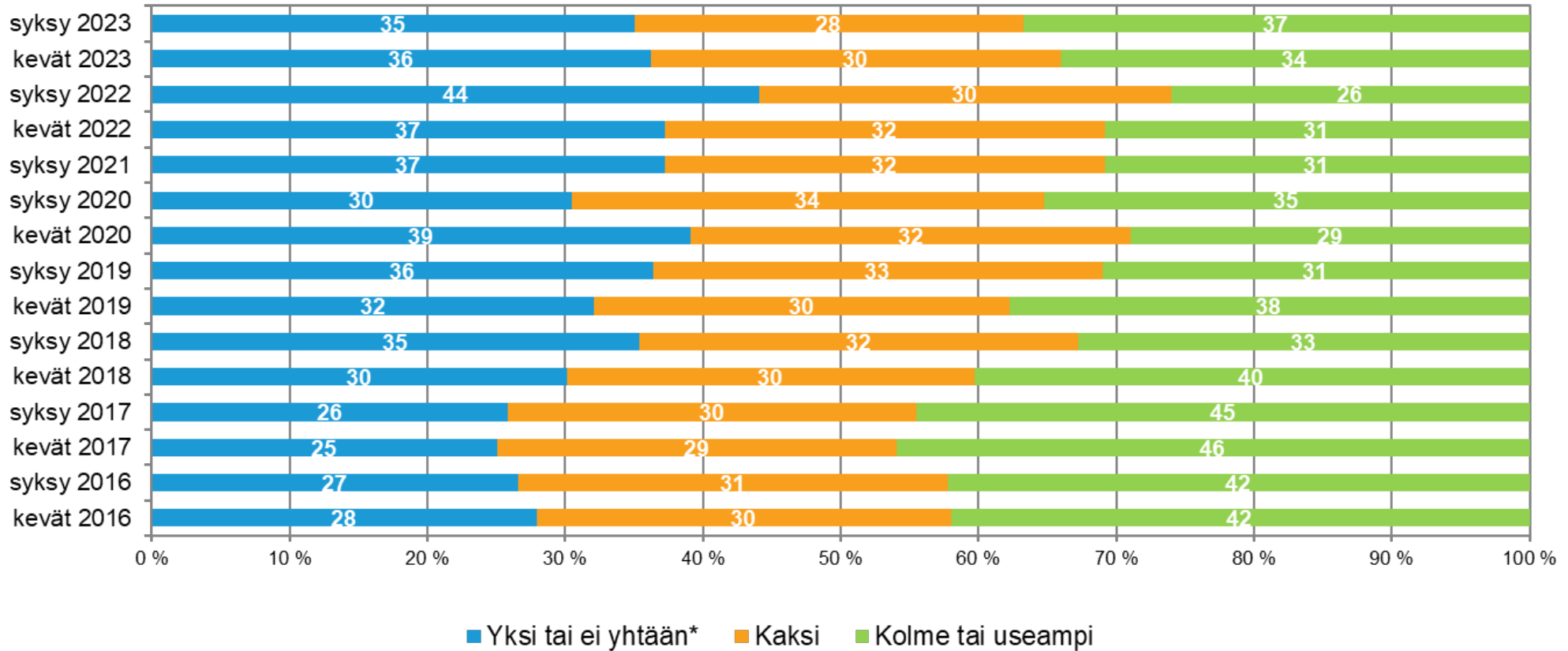
Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

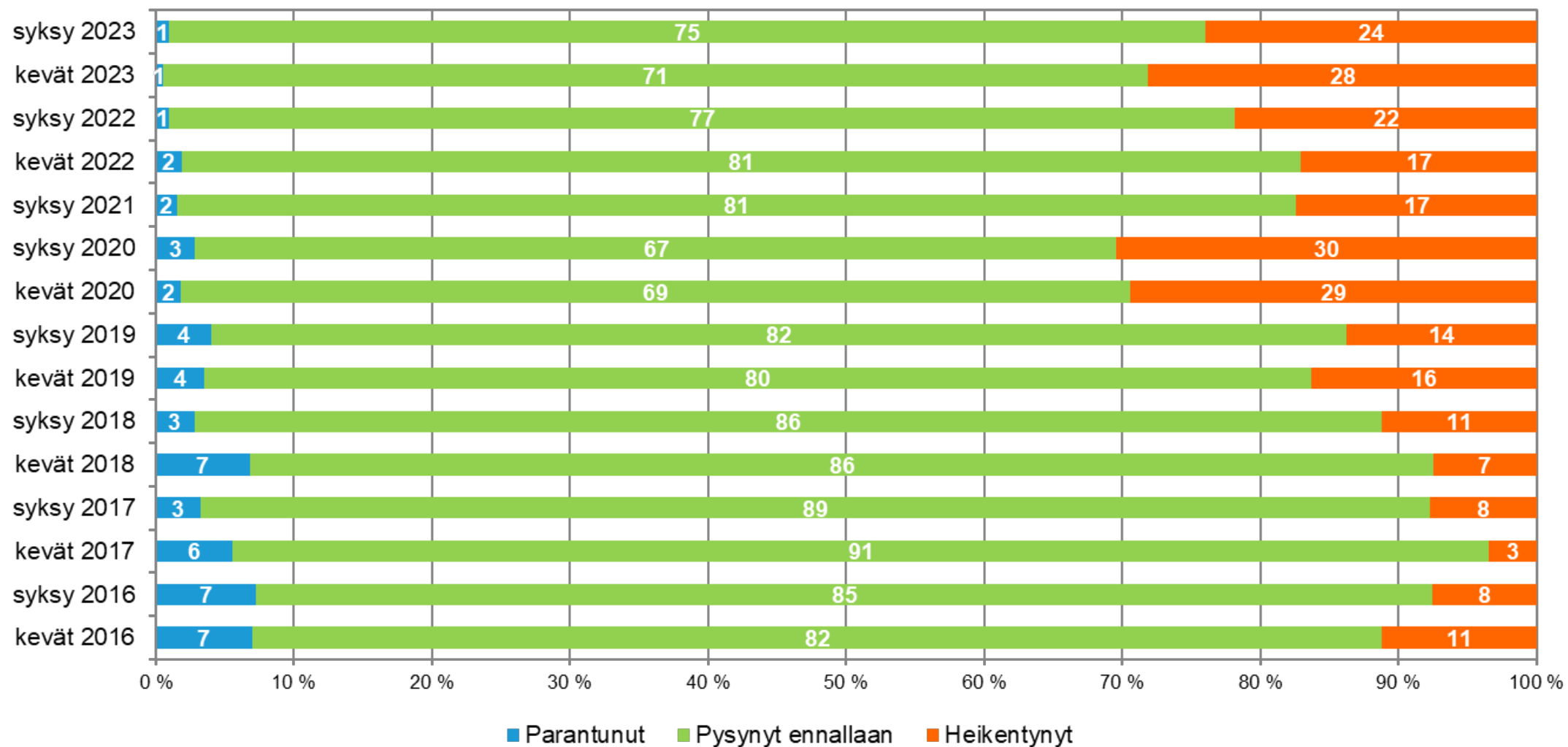
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



*) Vuodesta 2020 lähtien vastausvaihtoehtona oli tarjolla myös "emme saaneet yhtään lainatarjousta".
Syksyllä 2023 "ei yhtään lainatarjousta" –vastausten osuus oli 1,1 %.

Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

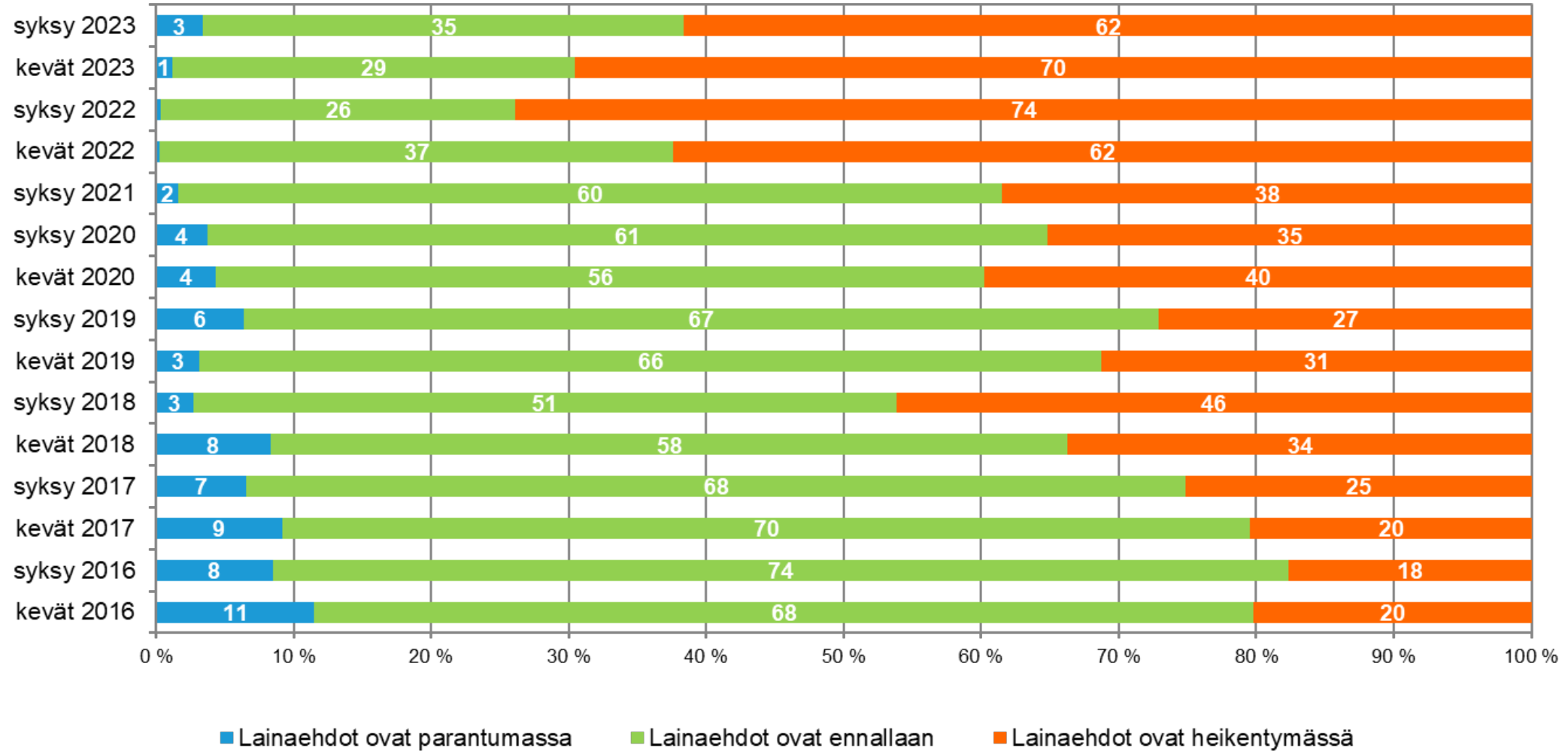
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Lainaehtojen kehitysodotukset

n= 1503 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, syksy 2023)

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

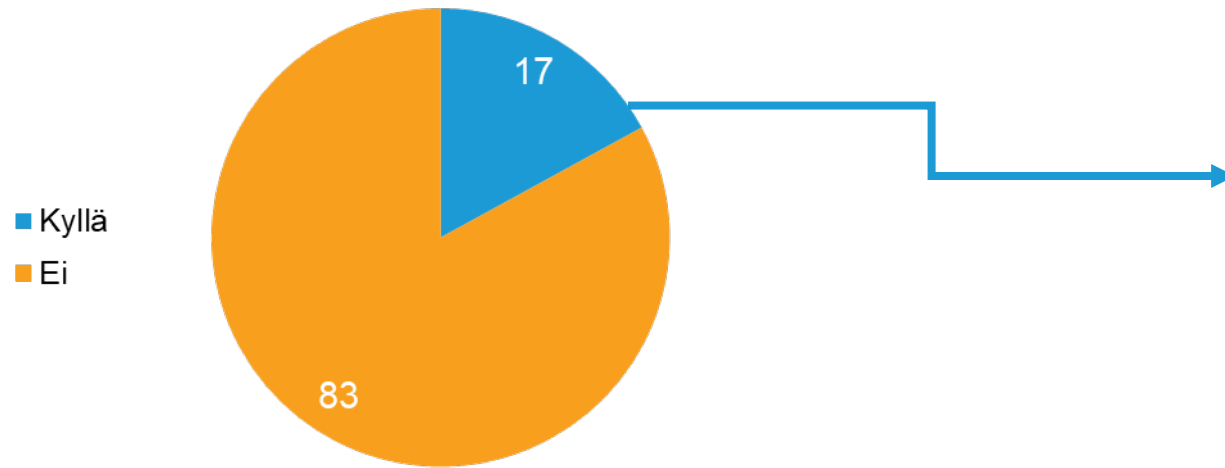


Lainojen korkosuojauksen käyttö

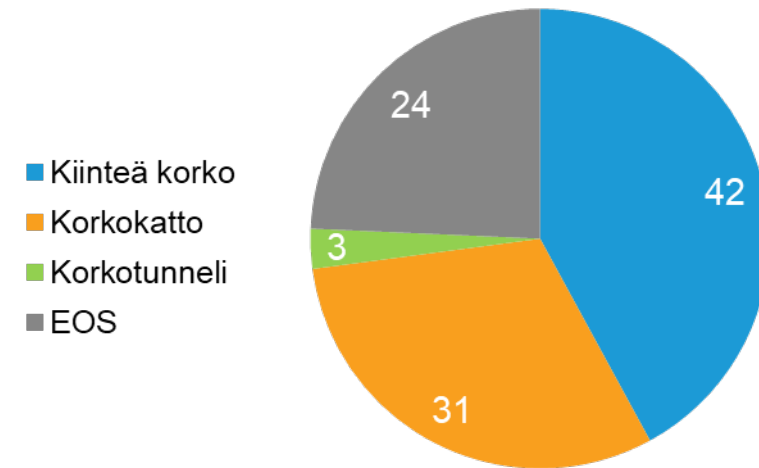
n=640

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

Onko lainalla korkosuojaus?



Minkälainen korkosuojaus on?

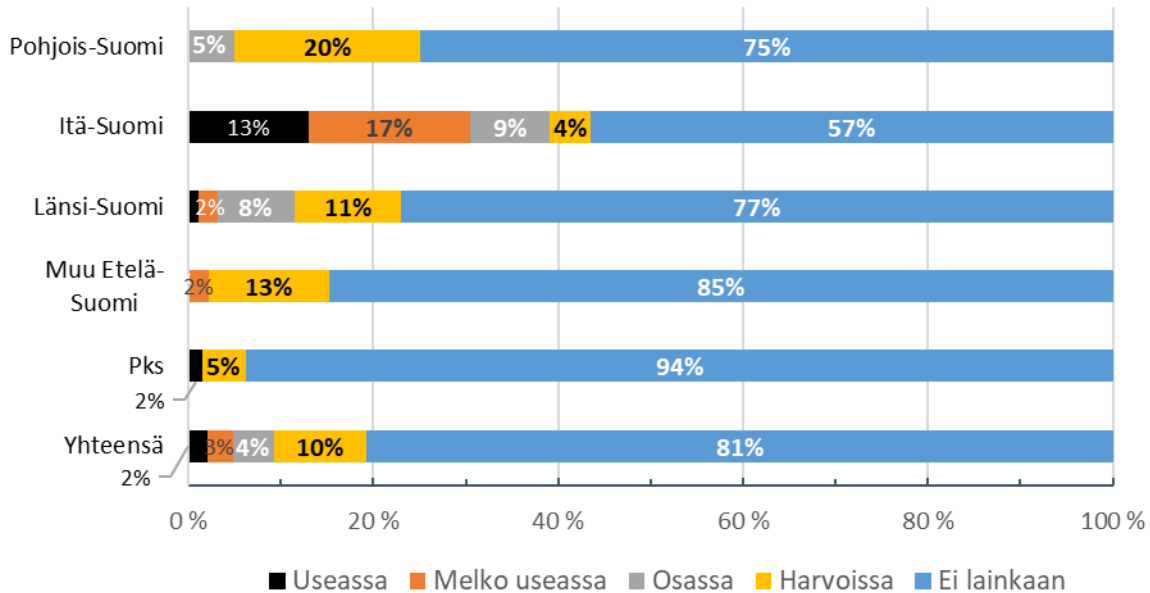


39 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.

Lainansaantihaasteet taloyhtiöissä isännöitsijöiden mukaan*

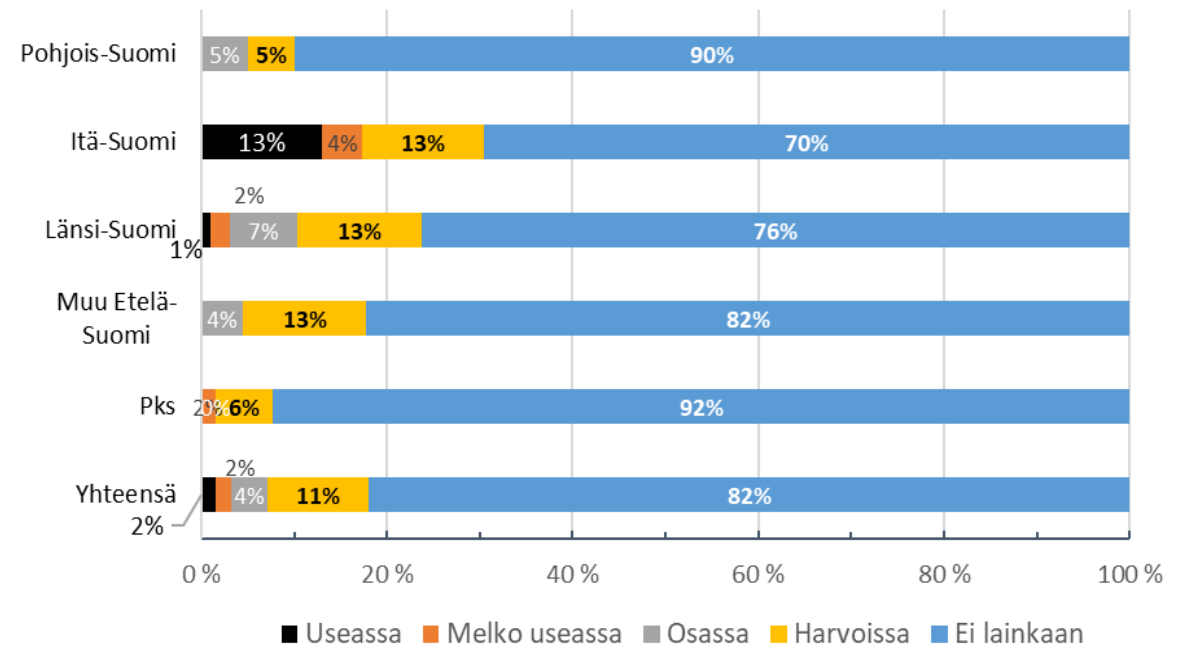
Pankki on vaatinut omarahoitussuutta, jotta laina on myönnetty

Ammatti-isännöitsijöiden kysely, n=250



Lainaa ei ole saatu hankkeisiin lainkaan

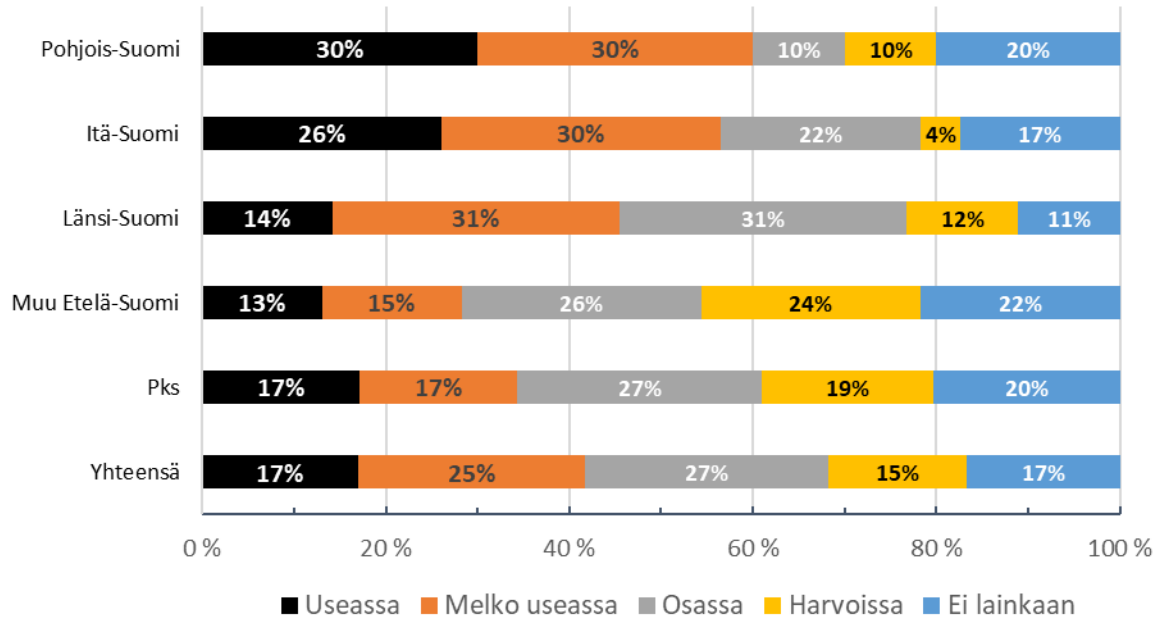
Ammatti-isännöitsijöiden kysely, n=250



Ennakkovarautuminen taloyhtiöissä isännöitsijöiden mukaan*

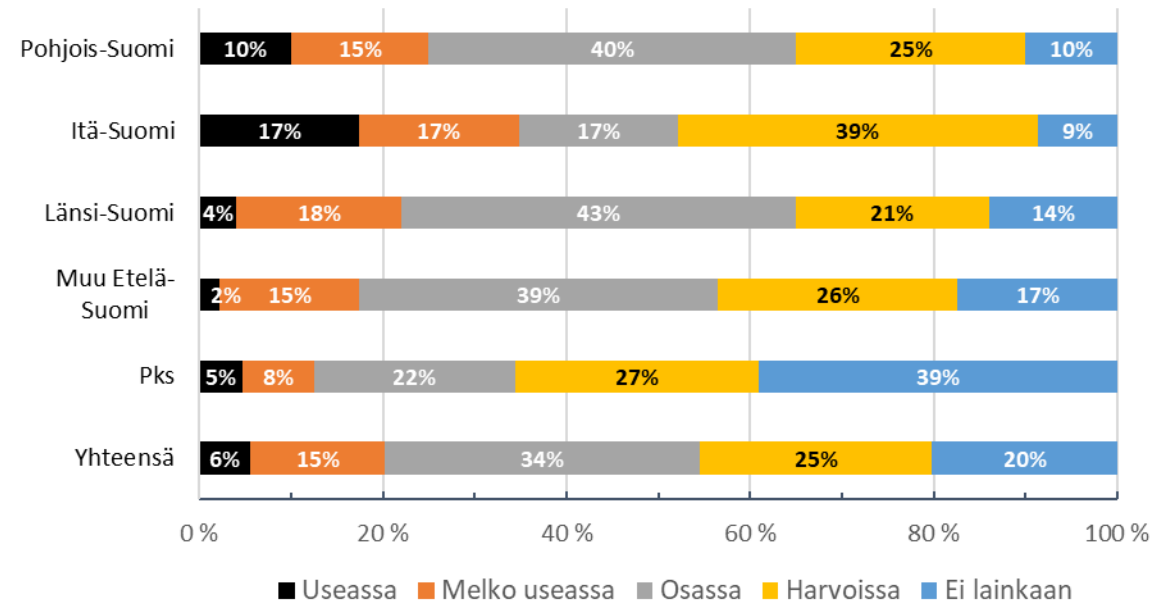
Keskusteltu ennakkovarautumisen tarpeesta

n=252



Kerätty varoja etukäteen tulevia hankkeita varten

n=253





Nykyinen markkinatilanne

Markkinatilanteen vaikutukset korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin

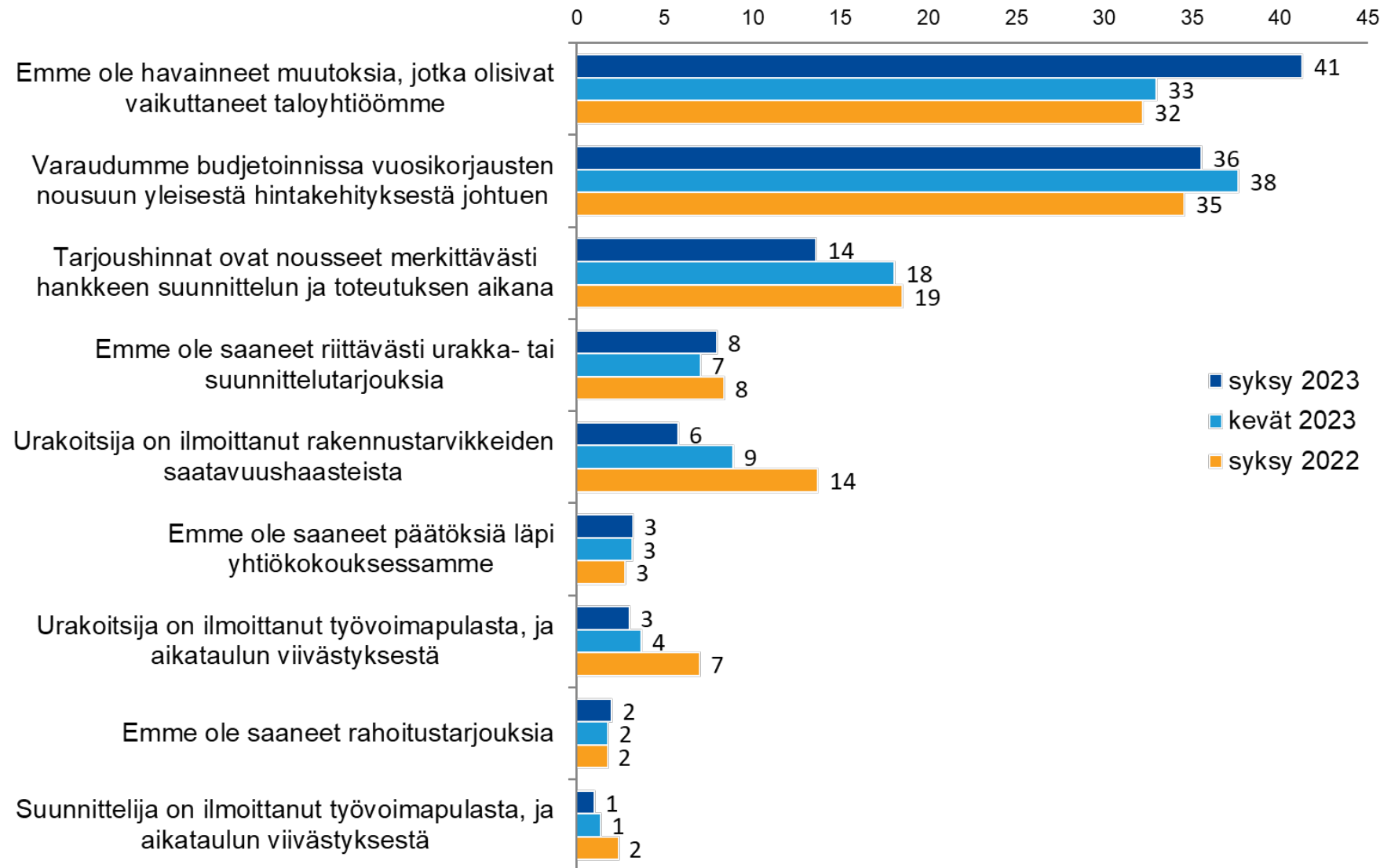
Kysymyksen muotoilu:

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

Kiinteistöliiton tulkintoja:

- Korona-pandemian ja sodan aiheuttamien markkinavaikutukset ovat asettuneet toistaiseksi.
- Rakennuskustannusten nousuvauhti on selvästi hidastunut.
- Korjausmarkkinoiden ”poikkeustila” on asettumassa, mikäli kustannukset ja yleinen inflaatio asettuu, ja korkotason nousutrendi pysähtyy.

Kyllä-vastausten %-osuus kaikista vastauksista





Taustatiedot barometrasta ja barometriin vastanneista

Taustat ja vastaajat / Syksy 2023

- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä. Tällä kerralla kyselyssä tarkasteltiin myös putkistokorjauksia ja niiden kokonaiskustannuksia.
- Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa: maaliskuussa ja loka-marraskuussa.
- **Syksyn 2023 Korjausrakentamisbarometriin saatiin 3867 vastausta**, joista hallituksen jäsenet n=3637, muut taloyhtiövastaajat n=230.
- Vastaukset kerätty: 27.9. – 12.10.2023.

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

**) Syksyllä 2023 barometri kohdistettiin ainoastaan taloyhtiövastaajille. Ammatti-isännöitsijöiden osuus kokonaisaineistosta on ollut melko pieni, esim. keväällä 2023 vain 5 %.

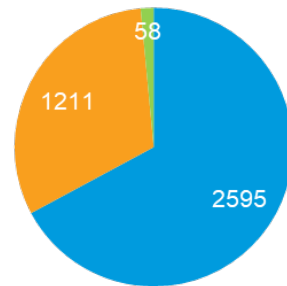
***) Korjausrakentamisbarometria ei toteutettu keväällä 2021, mikä näkyy pidemmissä aikasarjakuvaajissa.

Korjausrakentamisbarometri

Syksy 2023 – Vastaajaprofiilit, lkm

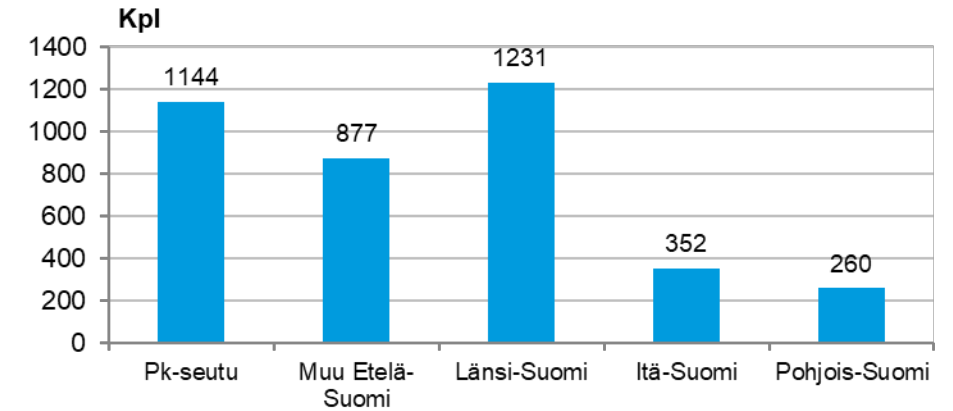
Vastaajat talotyyppin mukaisesti

■ Kerrostalo ■ Rivitalo ■ Muut

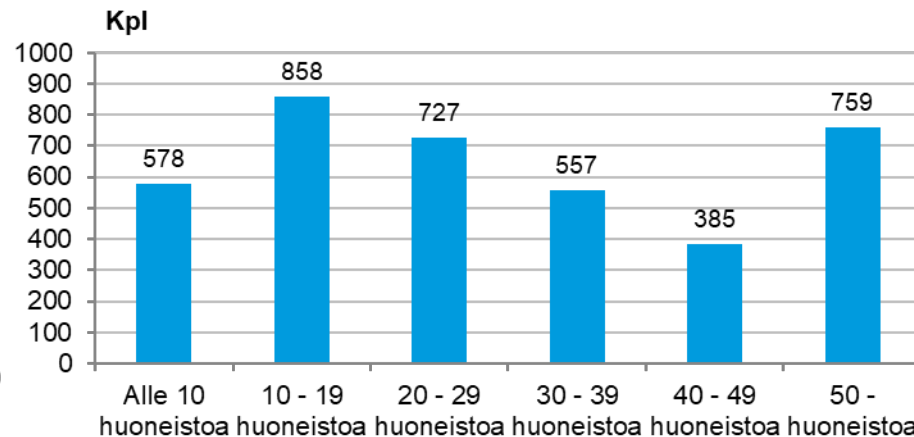


Rivitaloihin on laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.

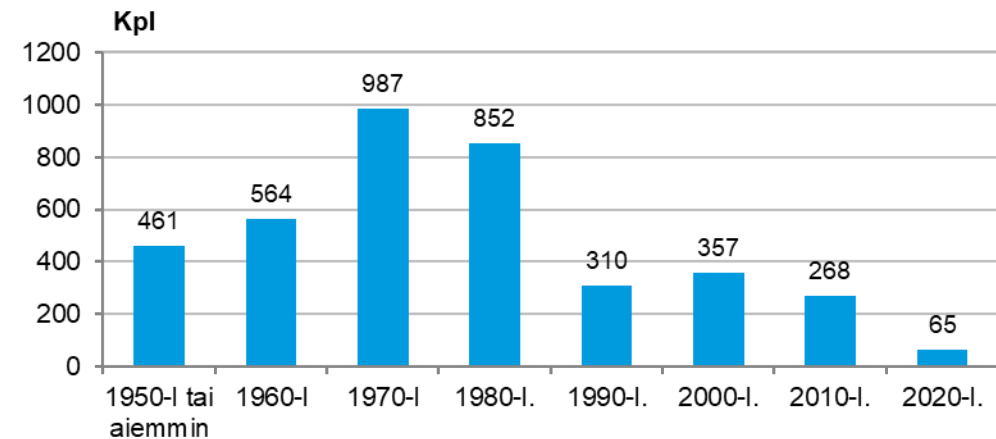
Vastaajat aluekohtaisesti



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