

# Korjausrakentamisbarometri / Syksy 2018



*Julkaistavissa 21.11.2018 klo 9*



# Taustat ja vastaajat / Syksy 2018

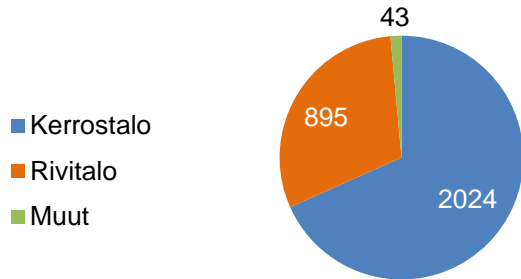
- Korjausrakentamisbarometri toteutetaan kaksi kertaa vuodessa: maalis-huhtikuu ja loka-marraskuu
- Vastaajina etupäässä asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet ja isännöitsijät
- Tarkoituksena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja rakenteellisista tekijöistä taloyhtiöissä
- Vastaaja tällä kertaa yhteensä 2962: hallituksen jäseniä 2638, isännöitsijöitä 264 ja muita taloyhtiö-vastaajia 60 henkilöä. Vastaajamäärä on kaikkien aikojen korkein
- Syksyllä erityispainotuksena putkistoremontit
- Erillisenä osiona kerättiin aineisto sisäpuolisten viemärikorjausten kokemuksista
- Vastaukset kerätty: 26.9. – 10.10.2018

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

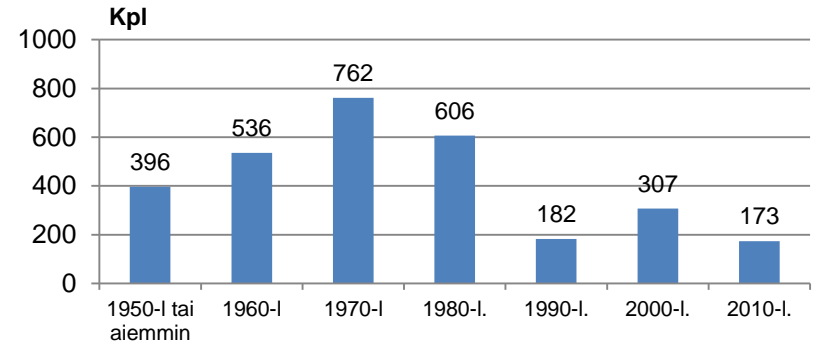
# Korjausrakentamisbarometri

## Syksy 2018– Vastaajaprofiilit

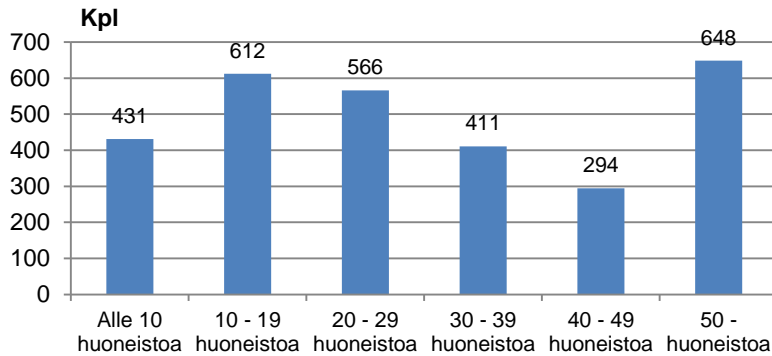
### Vastaajat talotyyppin mukaisesti



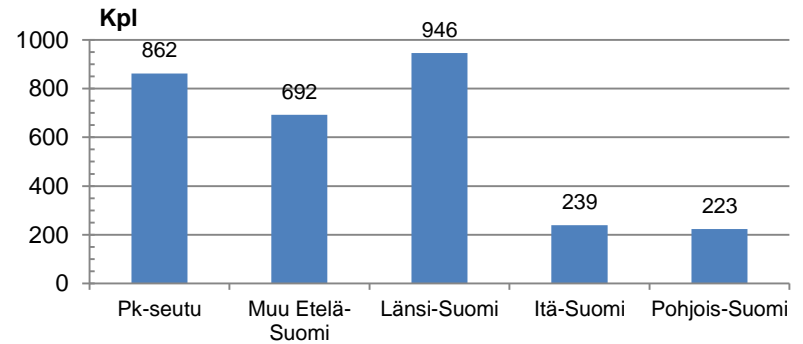
### Vastaajat kiinteistön rakennusvuoden mukaisesti



### Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=37)



### Vastaajat aluekohtaisesti

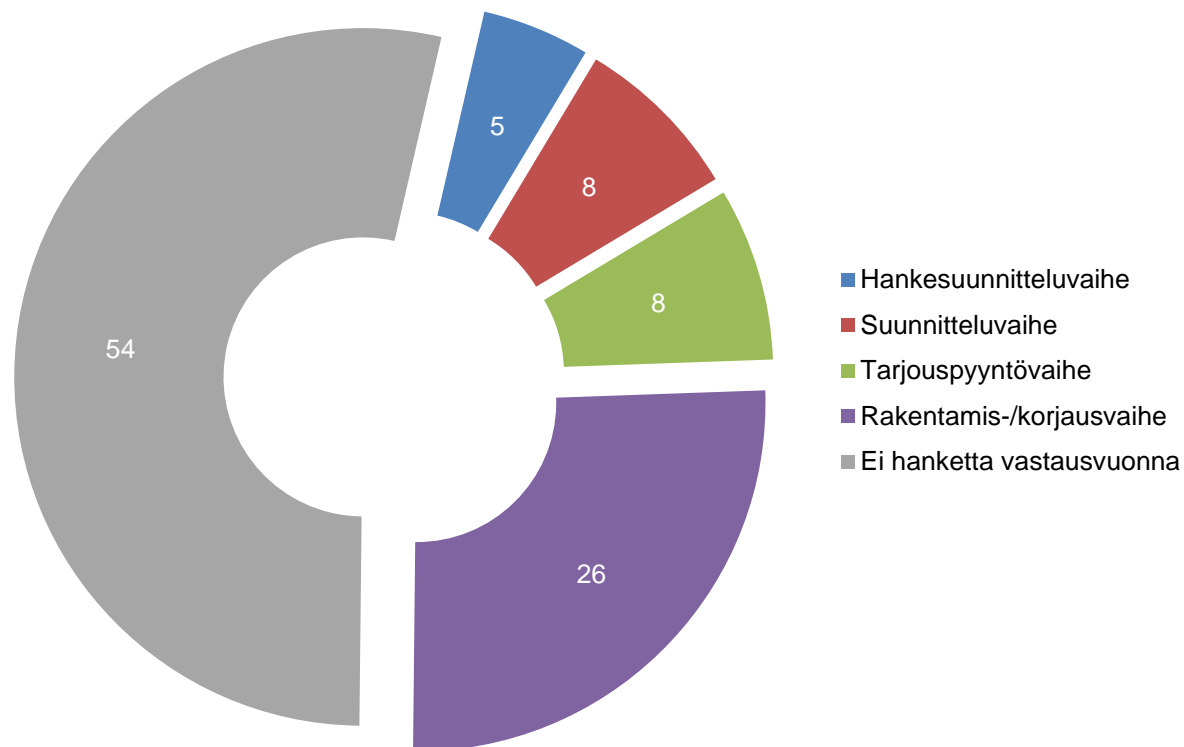


# Yhteenveto



# Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

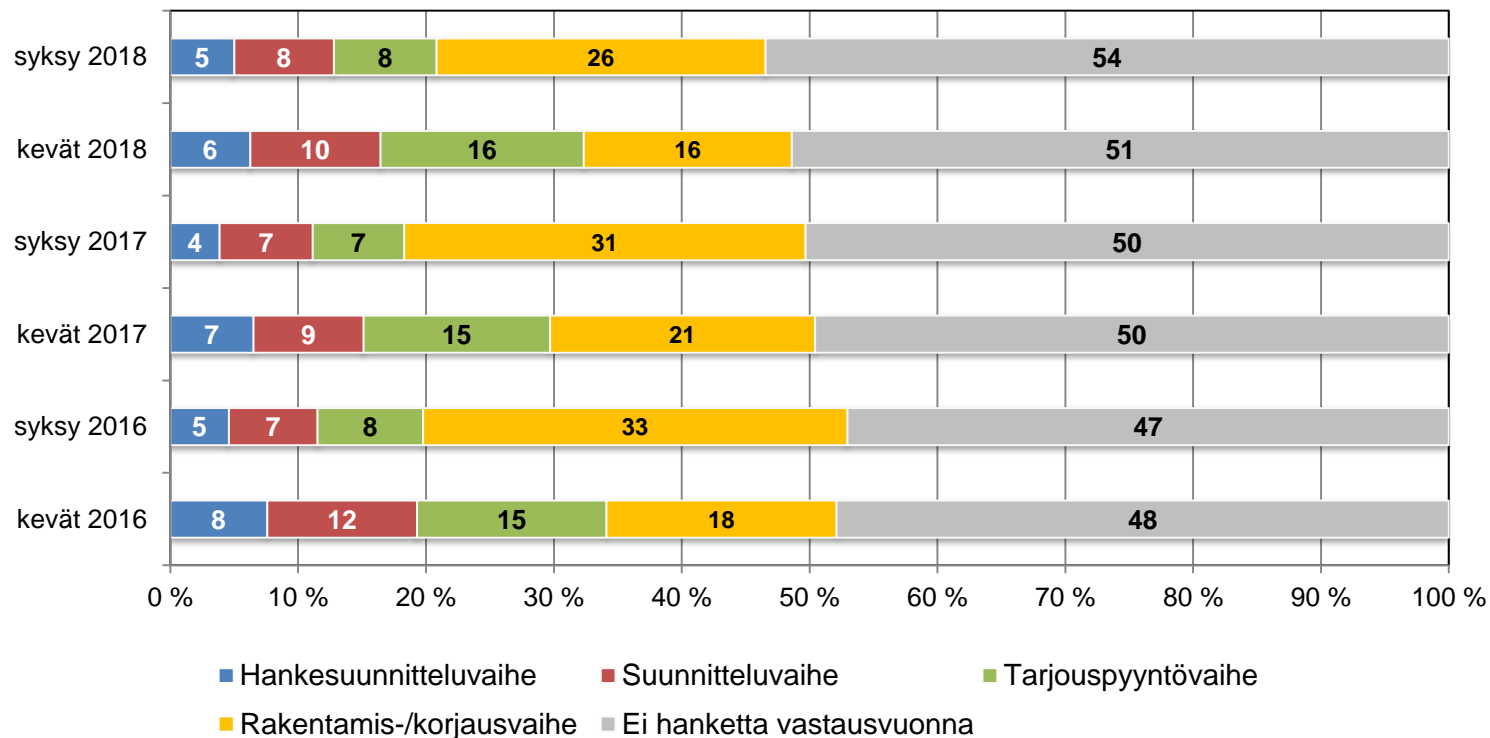
Syksy 2018, n=2962 (kaikki vastaajat)



# Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

(Kaikki vastaajat, Syksy 2018: n=2962)

%





# Yleiskuva korjausrakentamisen tilanteesta

- Hieman alle puolella taloyhtiöistä on ollut jokin korjaushankkeen vaihe menossa vuonna 2018 – Joka neljännellä menossa korjausvaihe kesän-syksyn aikana 2018.
- Vuonna 2018 taloyhtiöiden korjausrakentamisessa ei odotettavissa kasvua. Kuitenkin pk-seudulla odotetaan lievää kasvua. Kaikista vastaajista 27 % odottaa kasvua tänä vuonna ja 32 % supistumista korjaushankkeissaan.
- Vuodelle 2019 lieviä kasvuodotuksia. Pk-seudulla odotukset vahvimmat. Mikään suuralue ei ole odotusten saldoluviissa miinuksella. Kasvuodotusta sekä kerros- että rivitaloyhtiöillä.
- Arviot taloustilanteen vaikutuksesta kääntyivät huonompaan suuntaan kahden vuoden positiivisen kehityksen jälkeen. Edelleenkin kuitenkin jopa 83 % ilmoitti, ettei ajankohtainen yleinen taloustilanne vaikuta korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen.
- Pk-seudulla ja Muualla Etelä-Suomessa jonkin verran muuta Suomea luottavaisemmat taloudelliset näkemykset korjauksiin nähden.
- Putkistoja, piharakenteita, vesikattoa ja märkätiloja korjataan yleisimmin kerrostaloissa tällä hetkellä.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet ja ulkovaippaan kohdistuvat korjaukset yleisimpiä.
- Tulevan viisivuotisjakson aikana kerrostaloissa piharakenteet, ulkovaipan korjaukset, putkistot ja sähköautojen latausjärjestelmien toteuttaminen ovat yleisimpiä. Rivitaloyhtiöt arvioivat hieman kerrostaloja harvemmin toteuttavansa putkistokorjauksia ja sähköautojen latausjärjestelmiä.
- Hieman runsaalla viidenneksellä kerrostaloyhtiöistä on suunnitteilla sähköautojen latauspisteitä tulevan viisivuosikauden aikana.
- Urakkatarjousten saamisessa hieman negatiivista suuntausta. Tämä lievä muutos havaittavissa sekä kerrostalo- että rivitaloyhtiöiden kohdalla.

A photograph of a two-story red wooden building with a stone base and a green lawn in front. The building has a gabled roof and a balcony with a wooden railing. The text "Suhdanne- näkymät" is overlaid on the image.

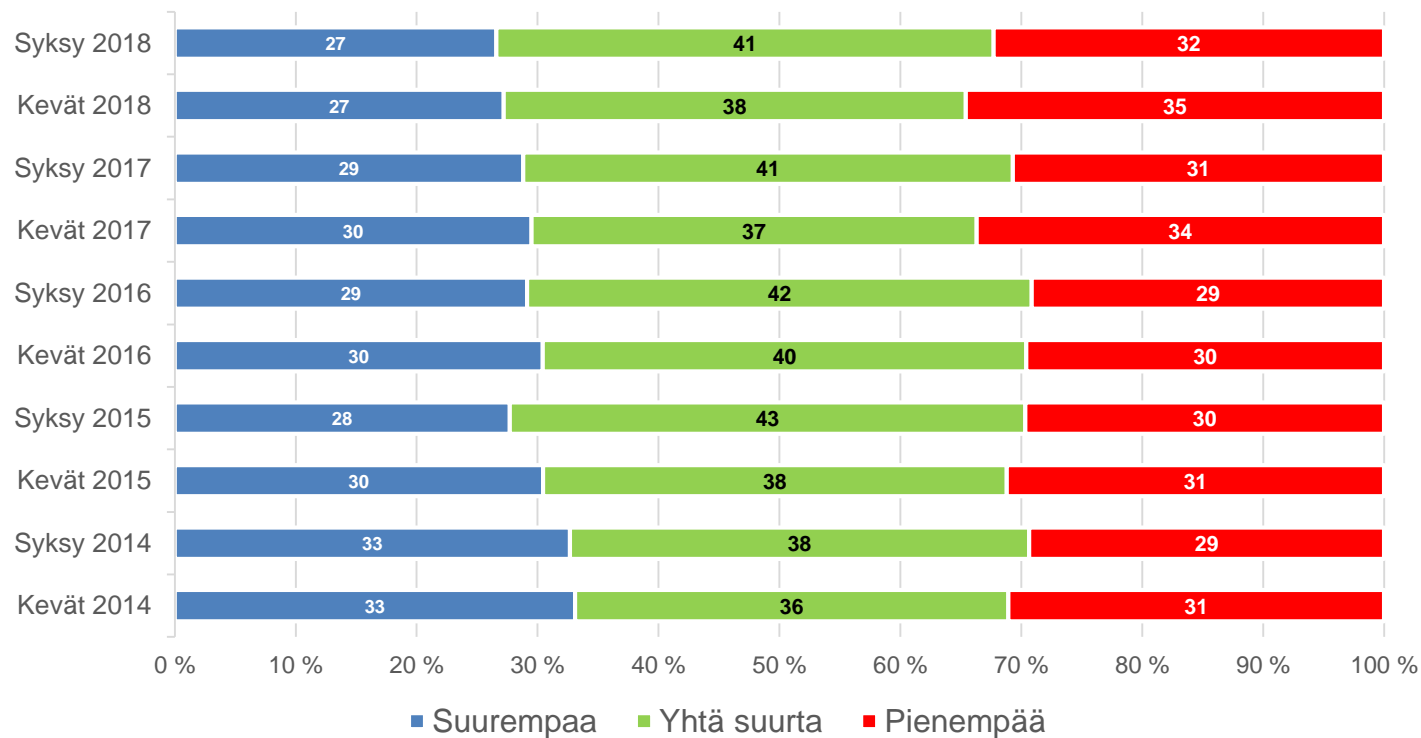
# Suhdanne- näkymät





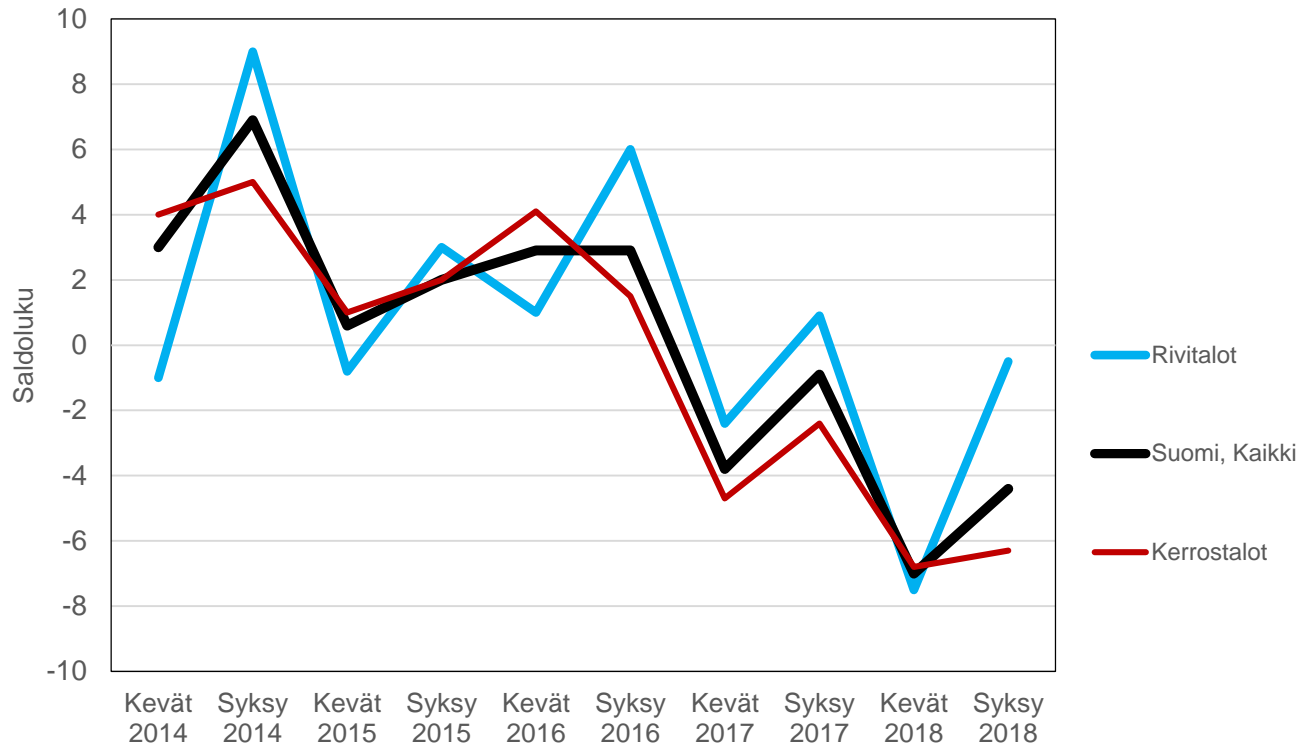
# Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

Syksy 2018 (Saldo: -6)



# Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

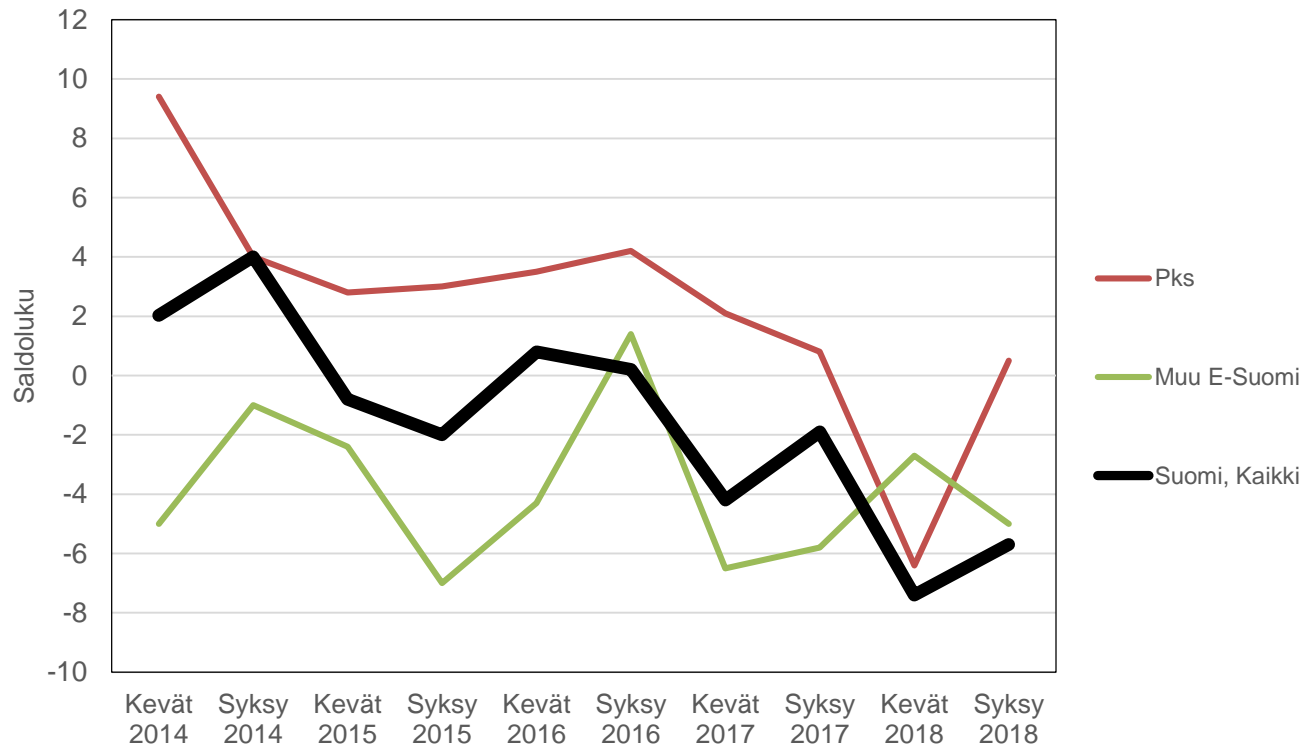
## - Kerrostalot ja Rivitalot



# Korjausrakentamisen ilmapuntari

## Etelä-Suomi

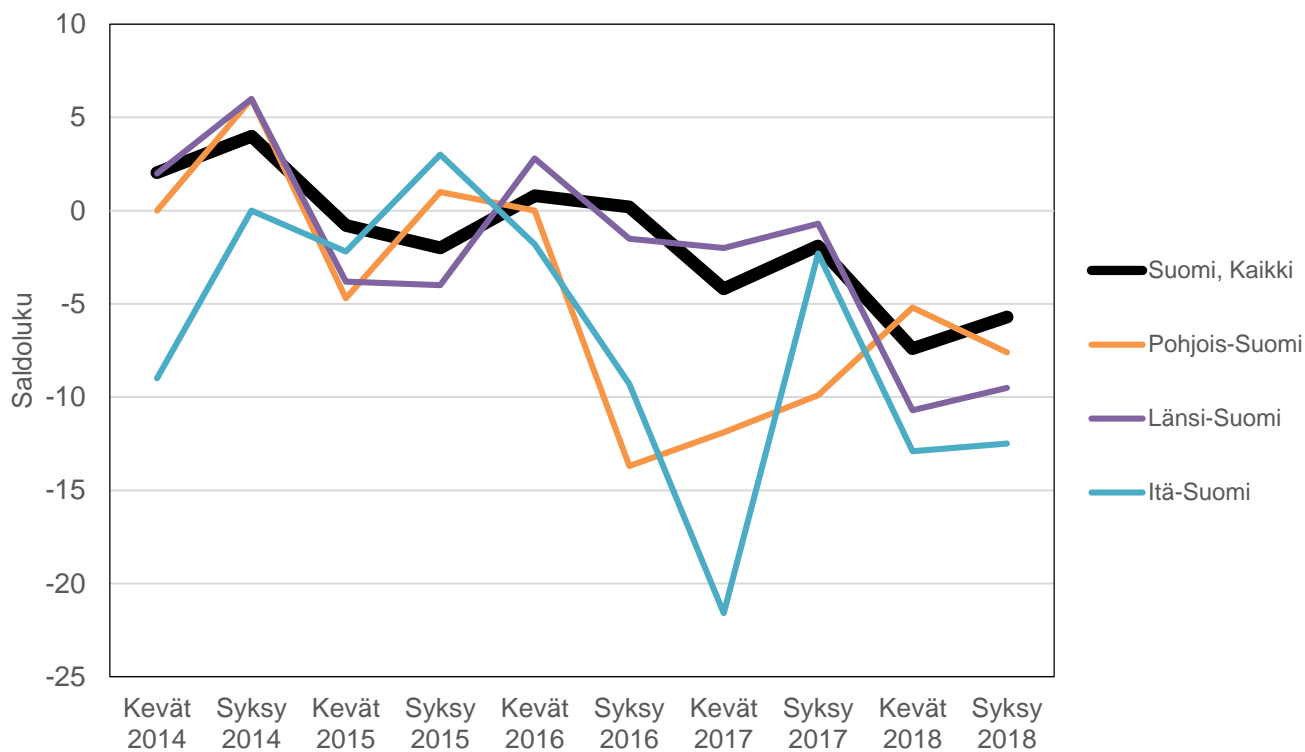
### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



# Korjausrakentamisen ilmapuntari

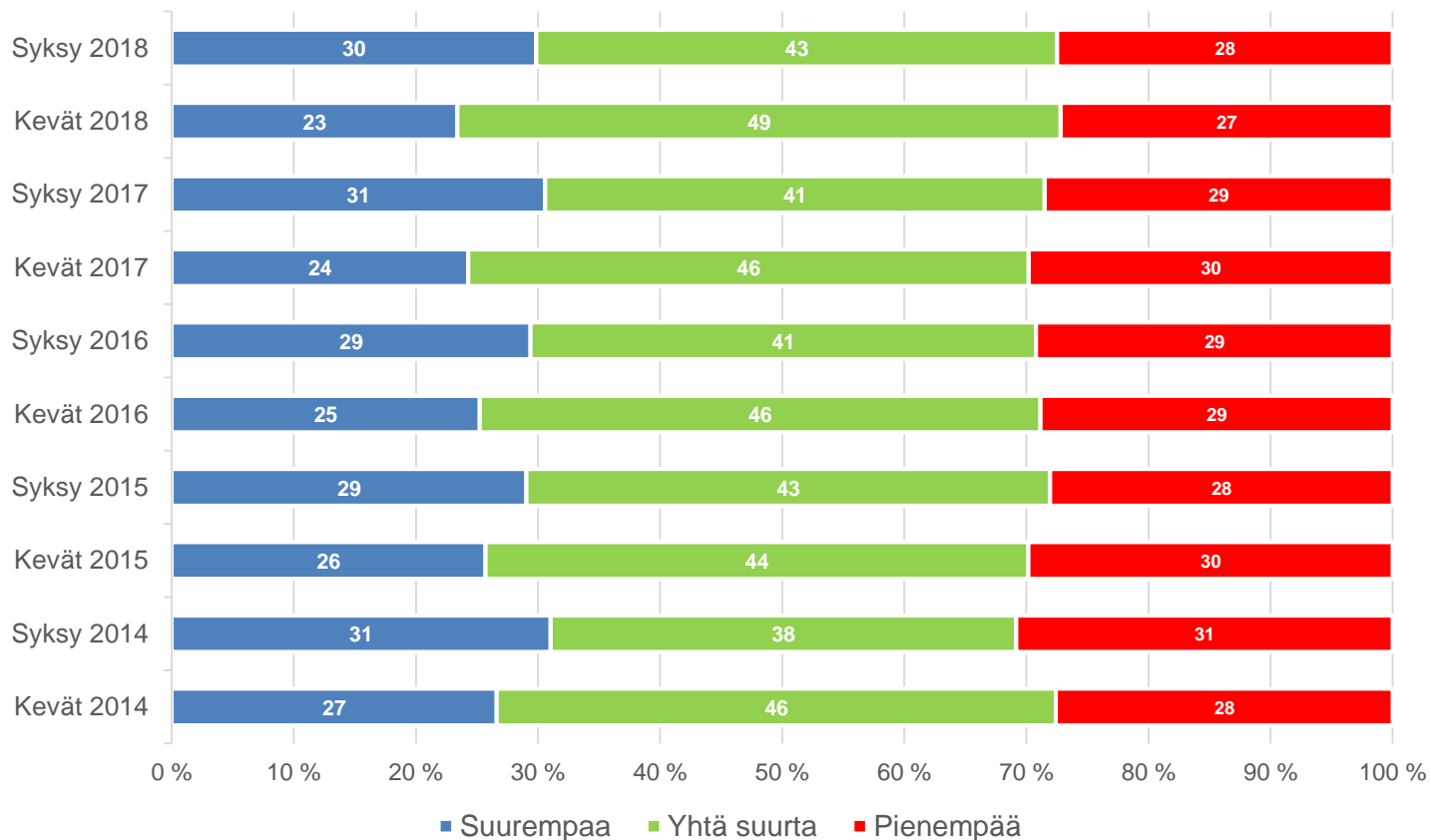
## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset

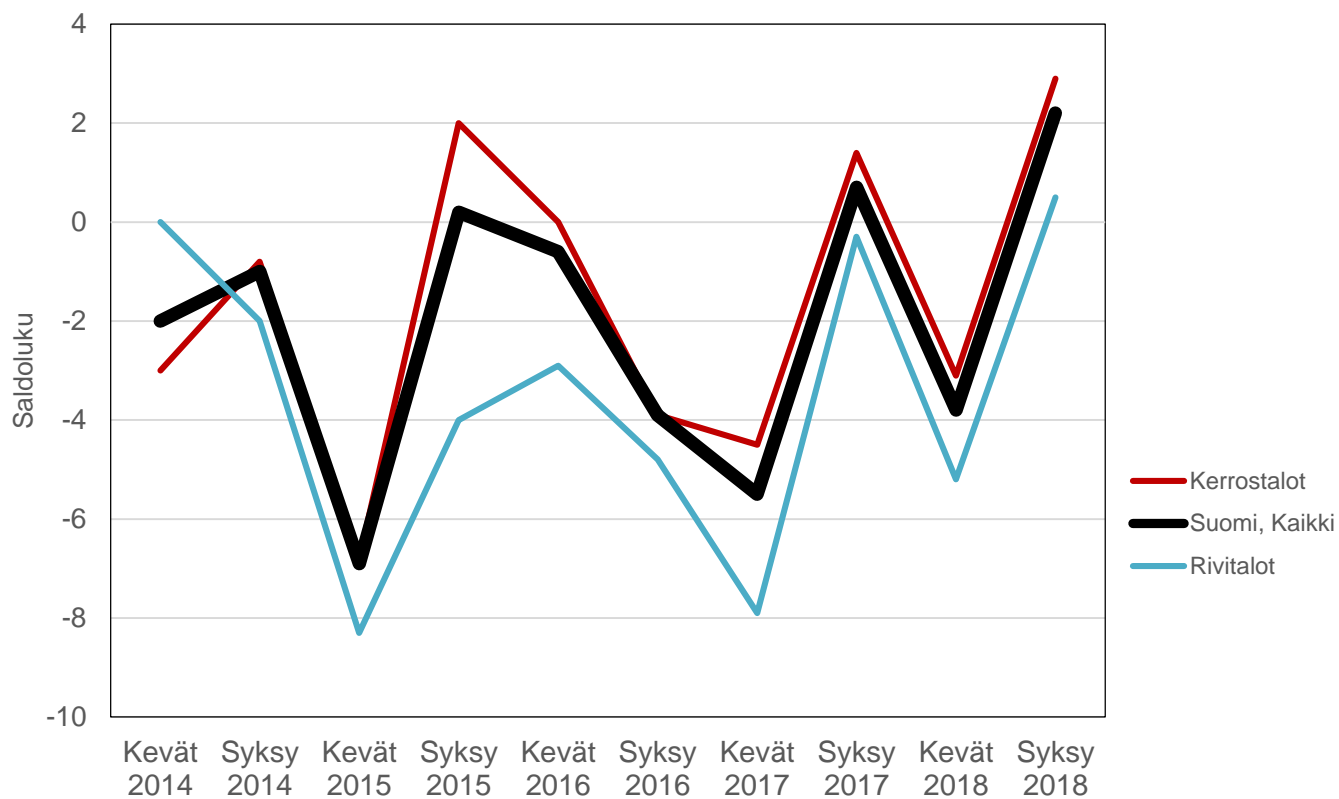


# Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna

Syksy 2018 (Saldo: +2)

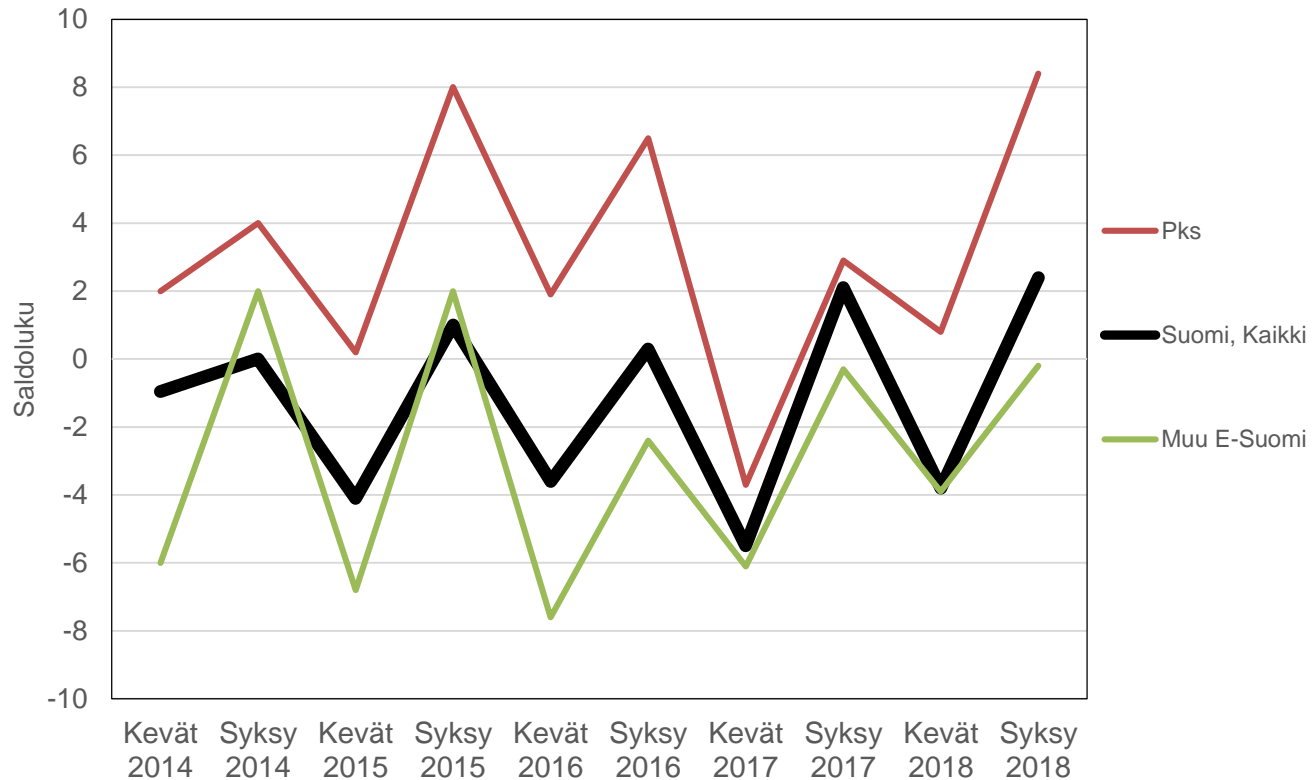


# Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



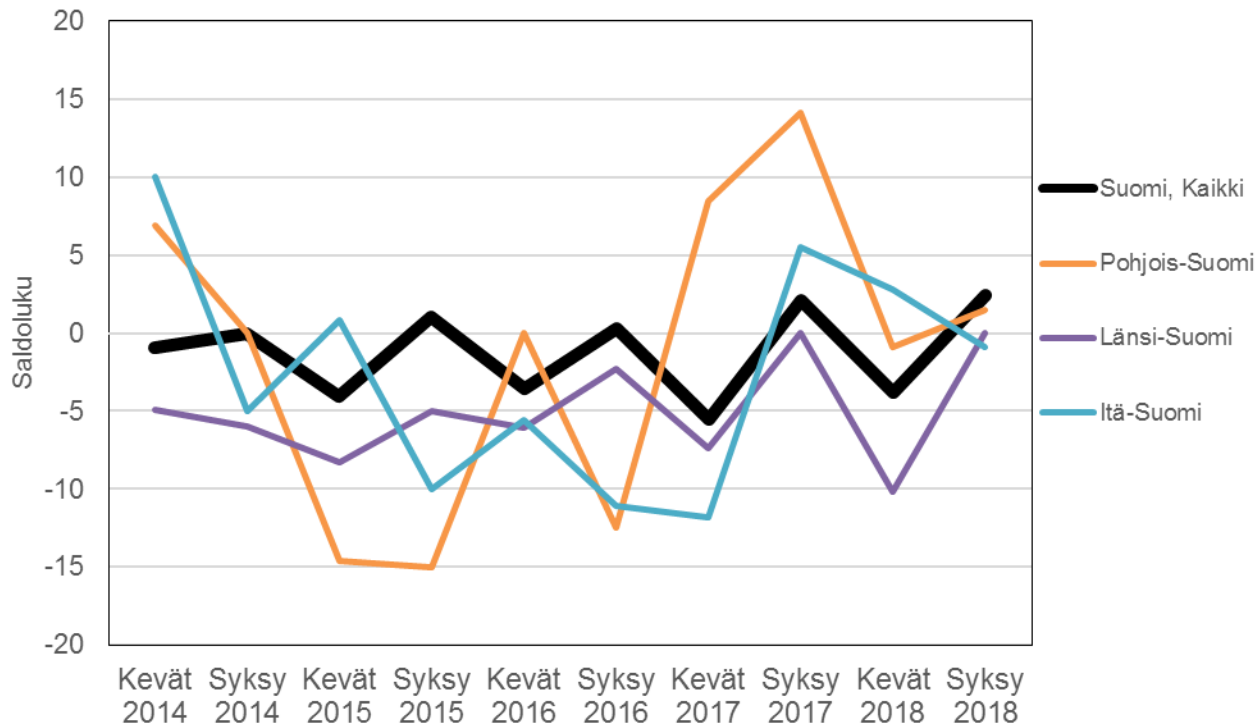
# Korjausrakentamisen ilmapuntari – Etelä-Suomi

## Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Hallitukset



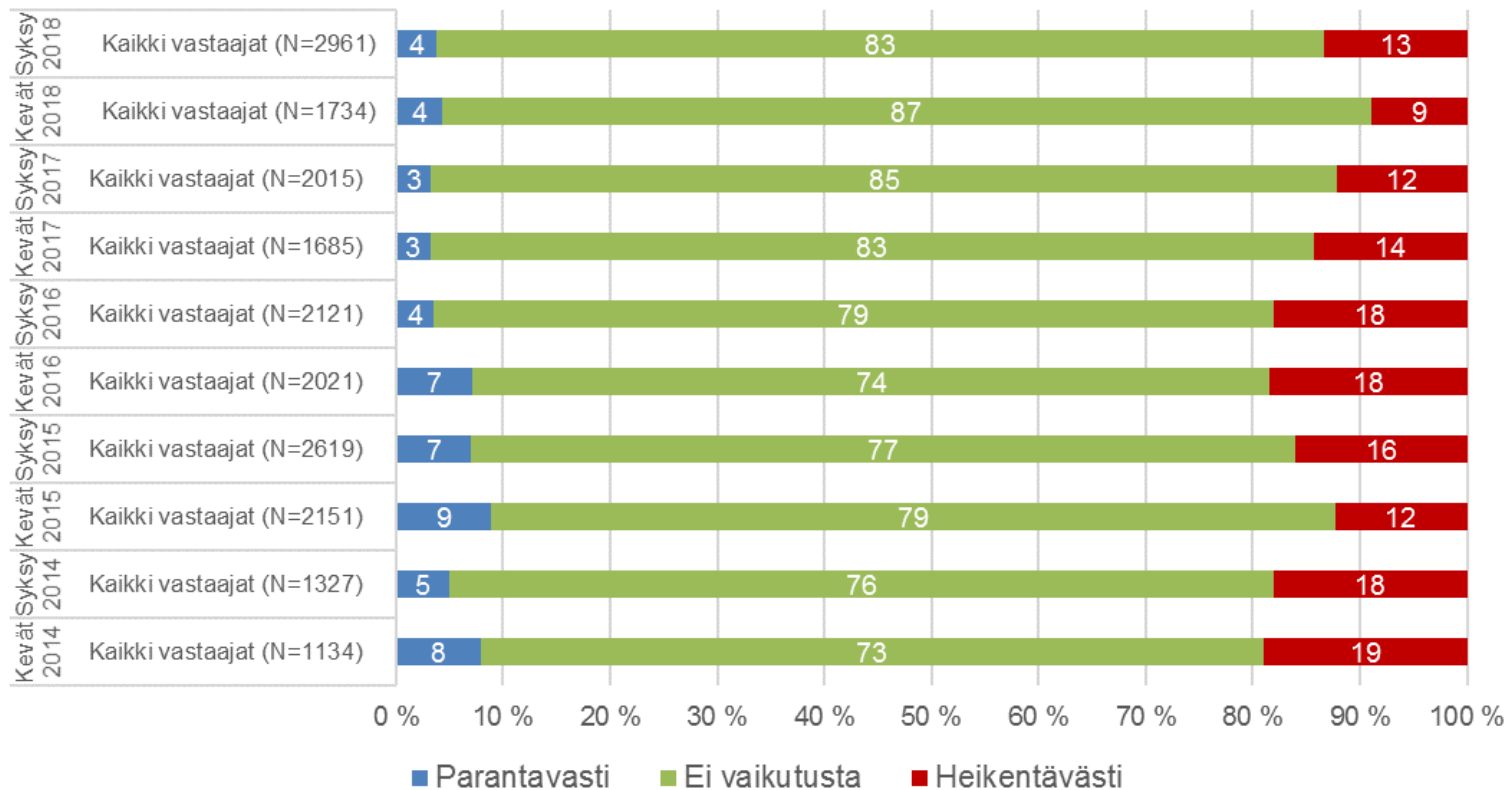
# Korjausrakentamisen ilmapuntari Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana  
vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



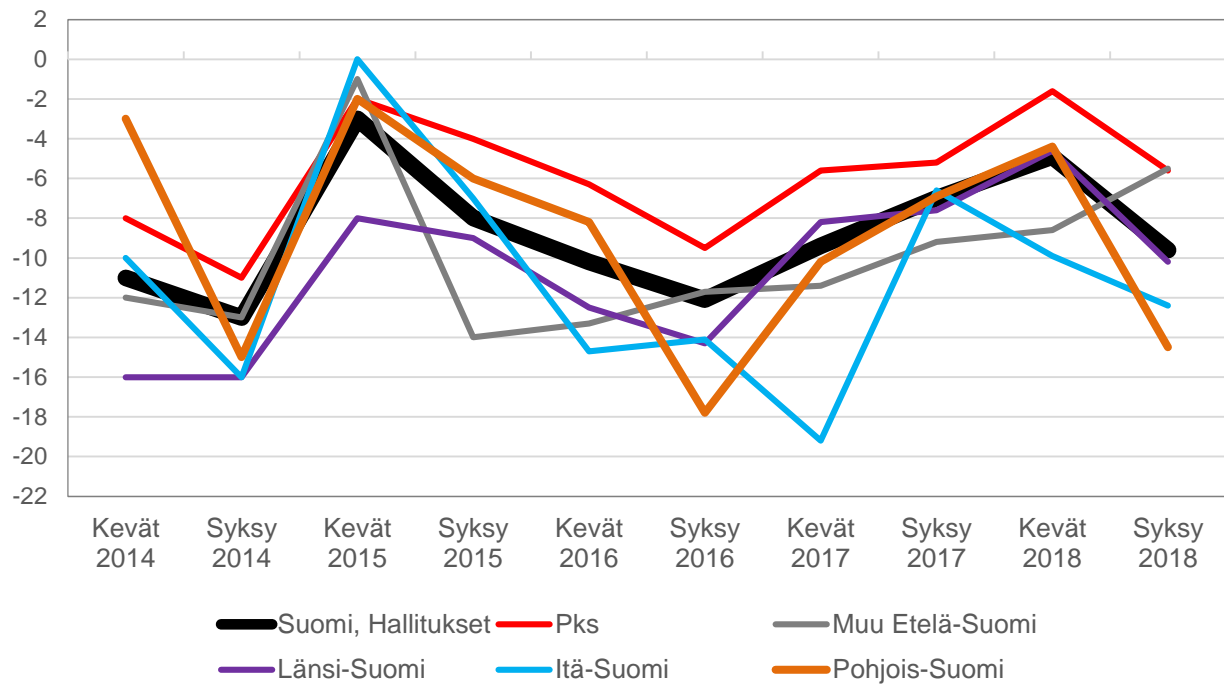


## Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

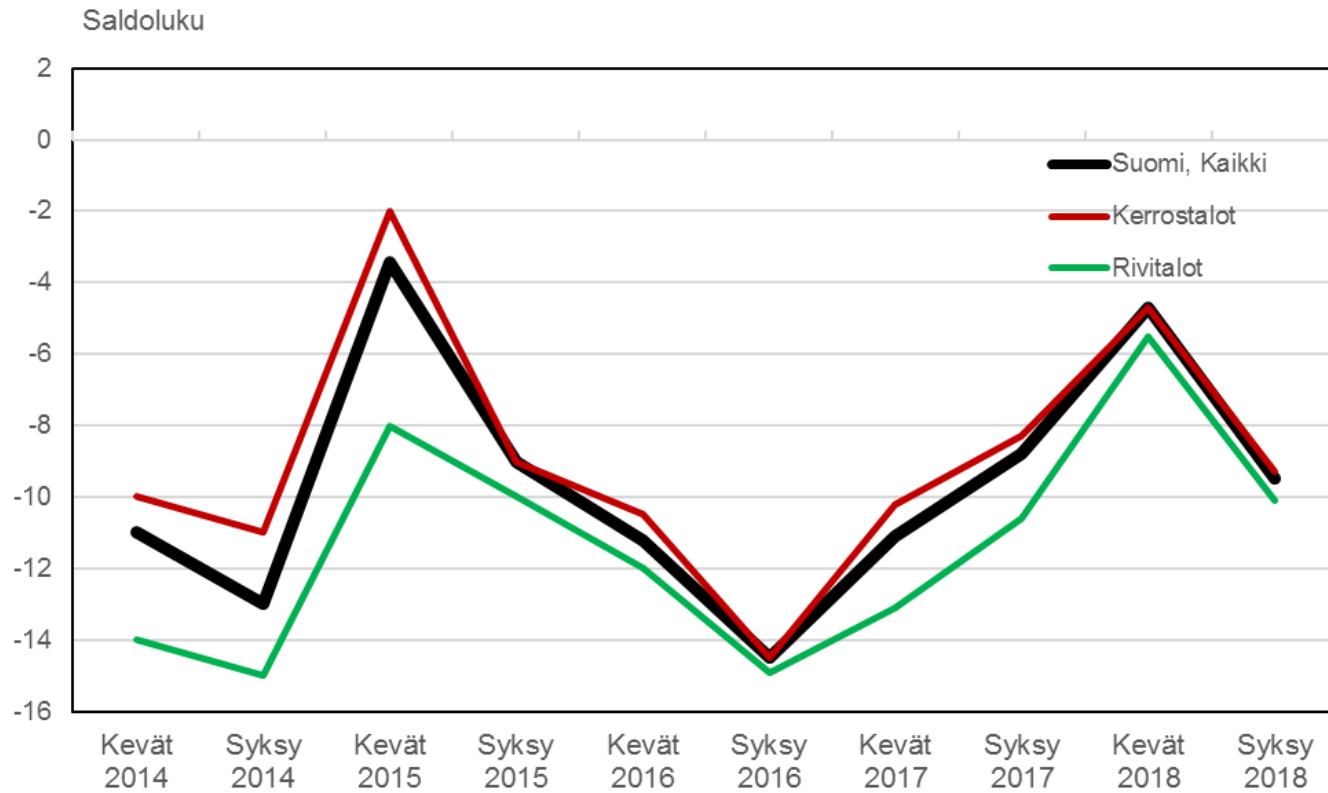


# Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Saldoluku



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

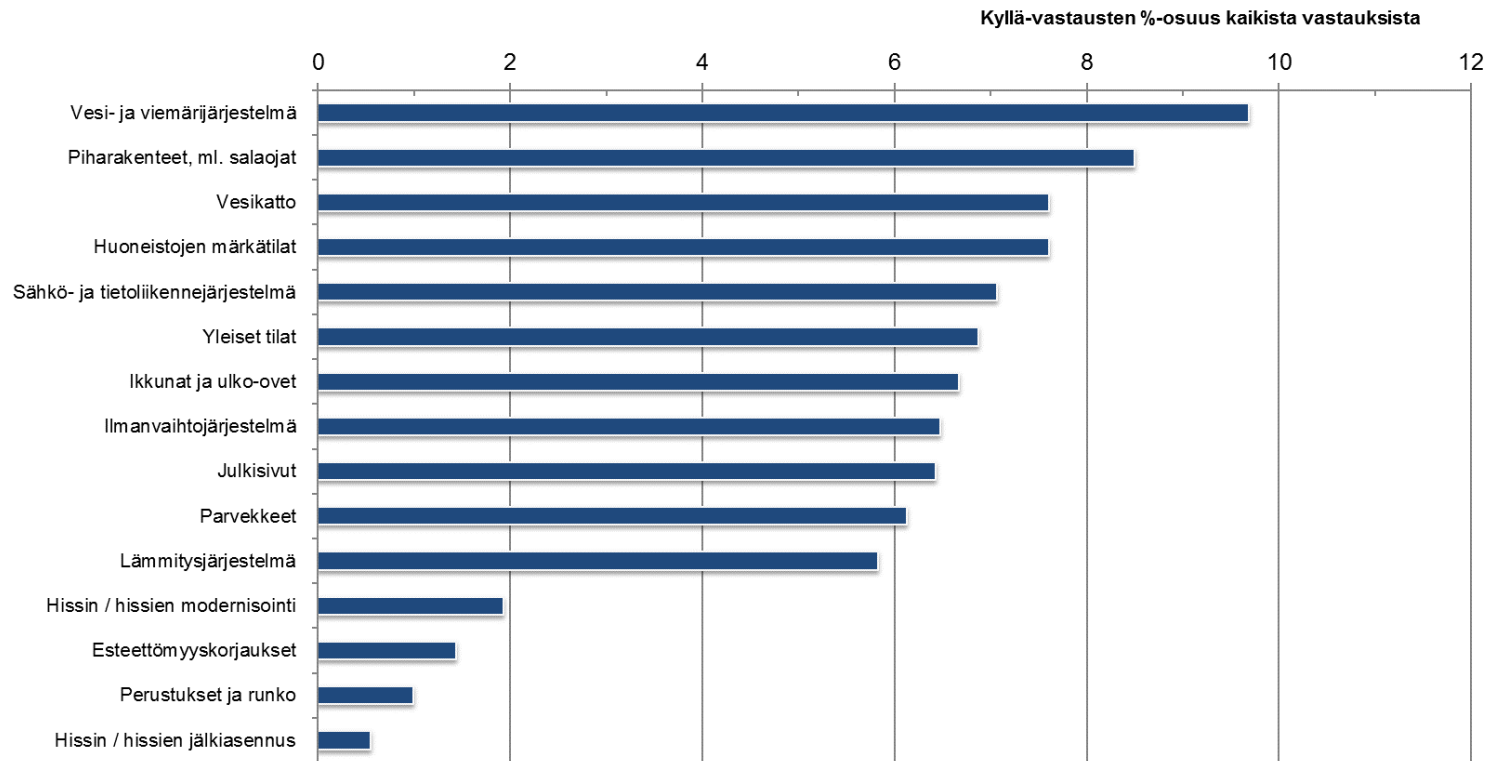


Mitä  
korjataan?



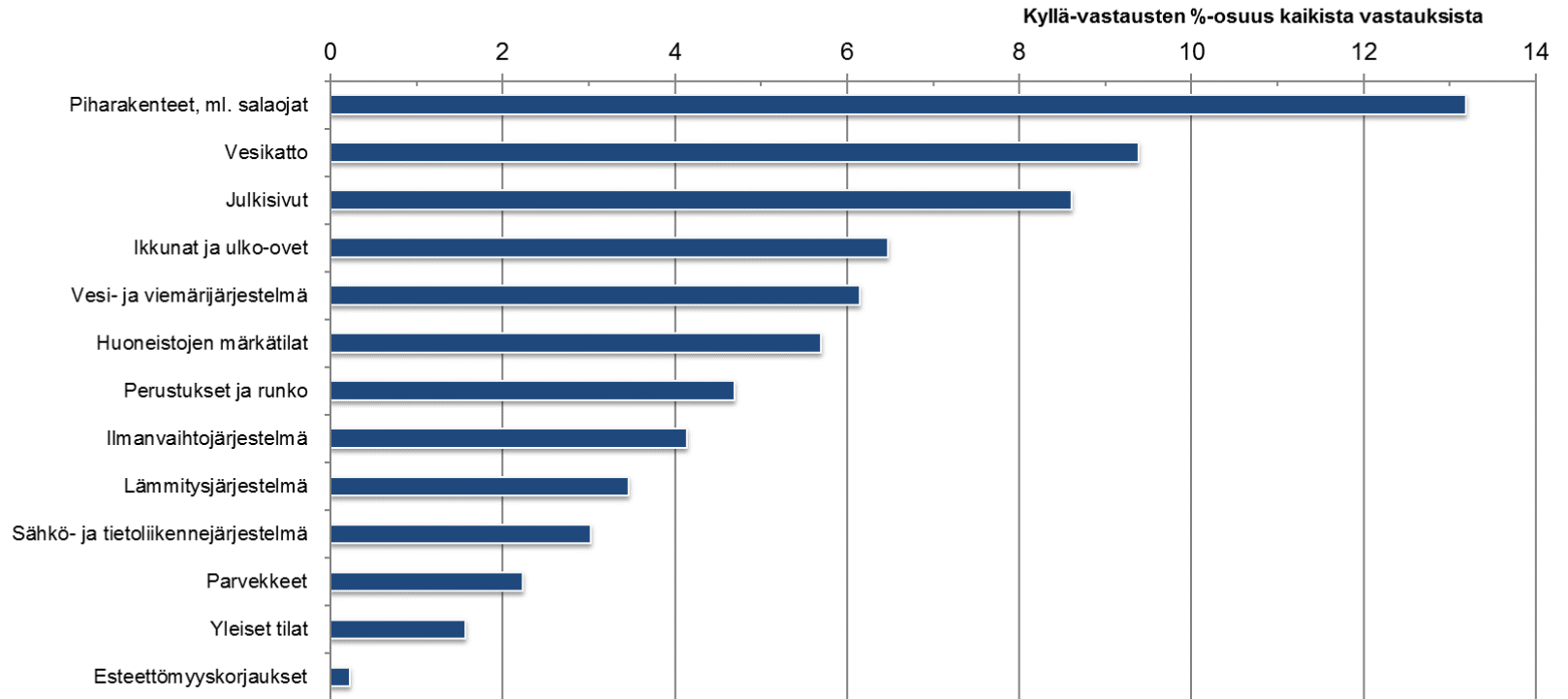
# Korjaukset vuonna 2018

## Kerrostalot



# Korjaukset vuonna 2018

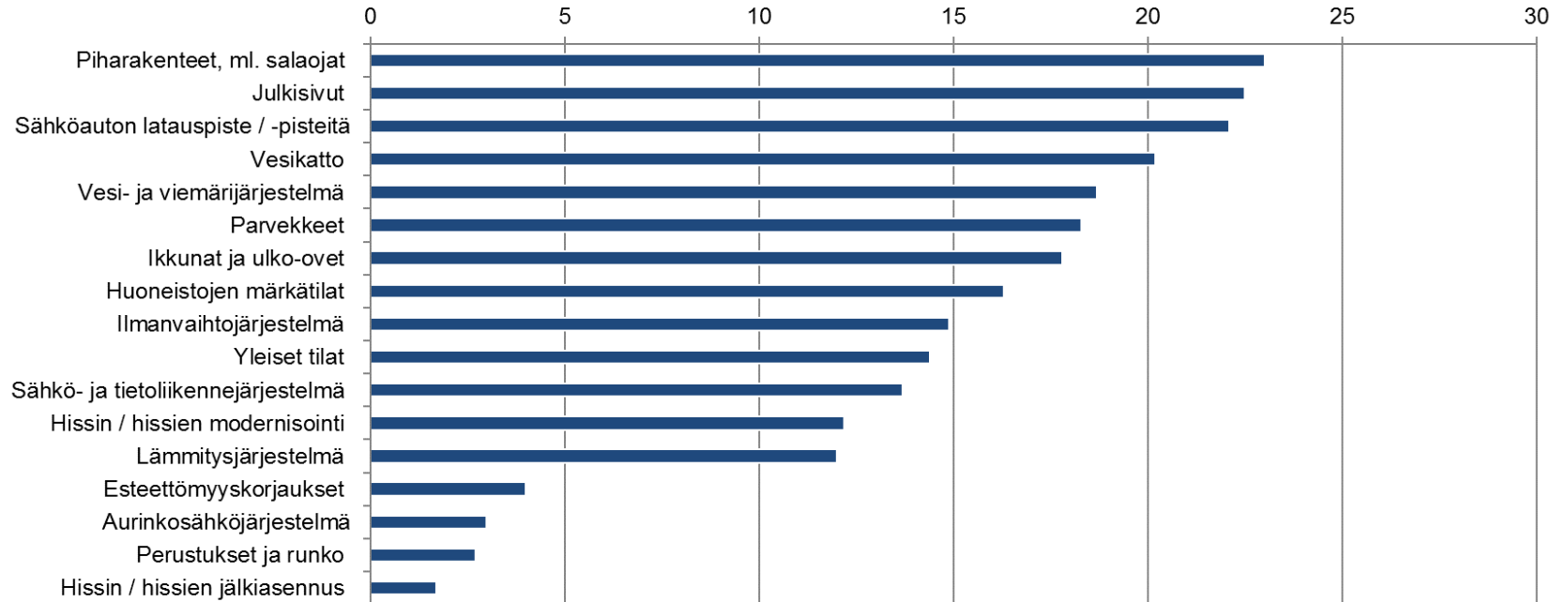
## Rivitalot



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2018 - 2022

## Kerrostalot

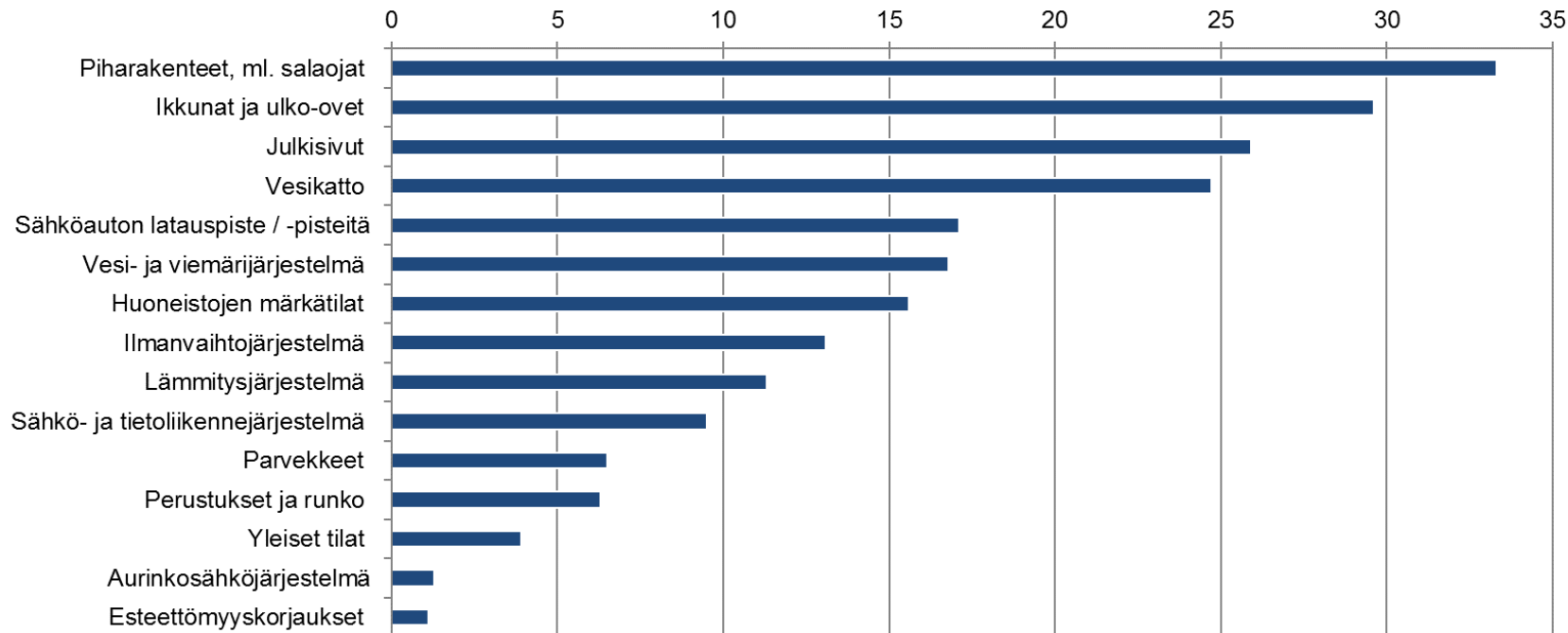
Kyllä-vastausten %-osuus



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2018 - 2022

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

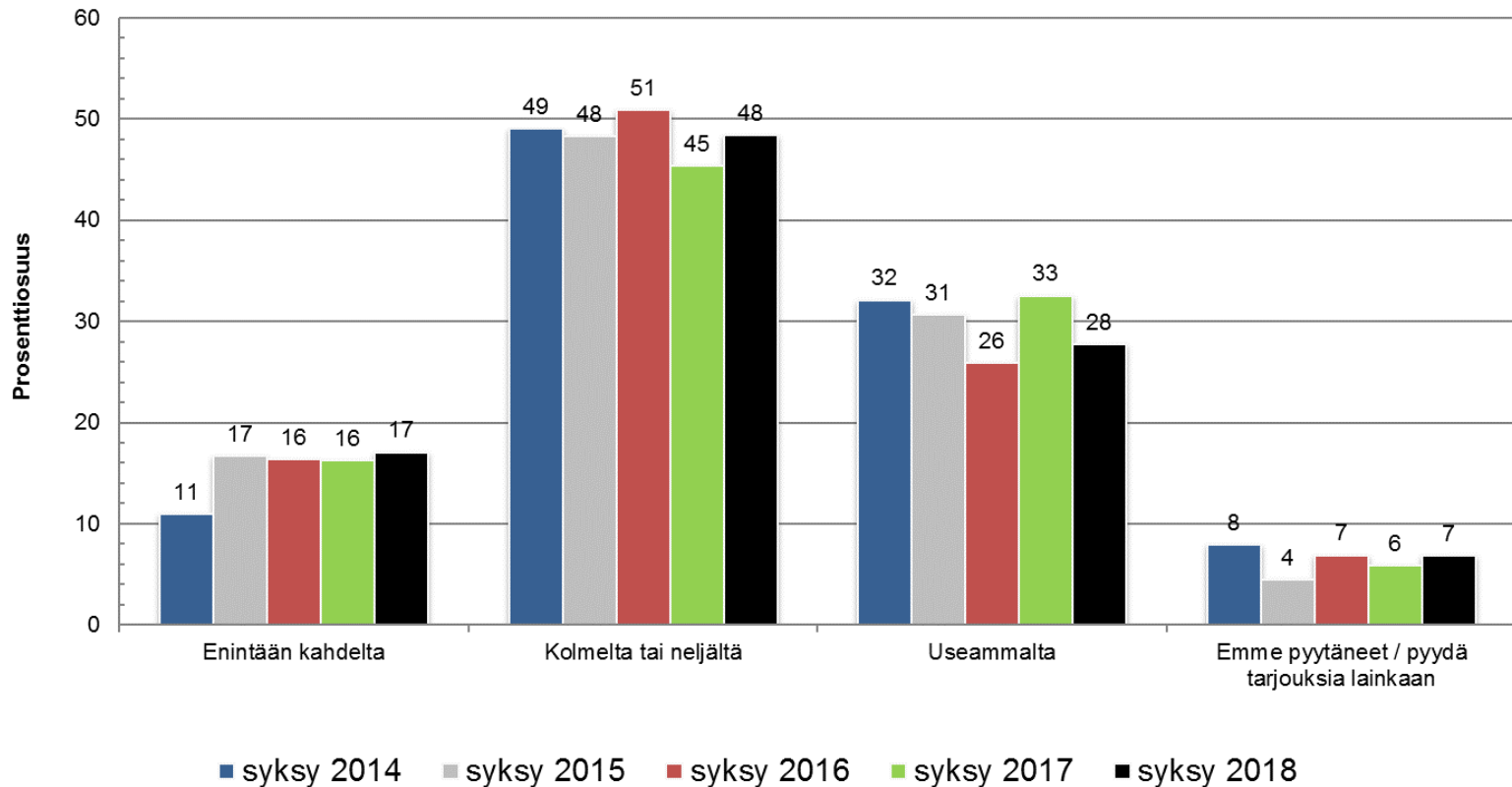




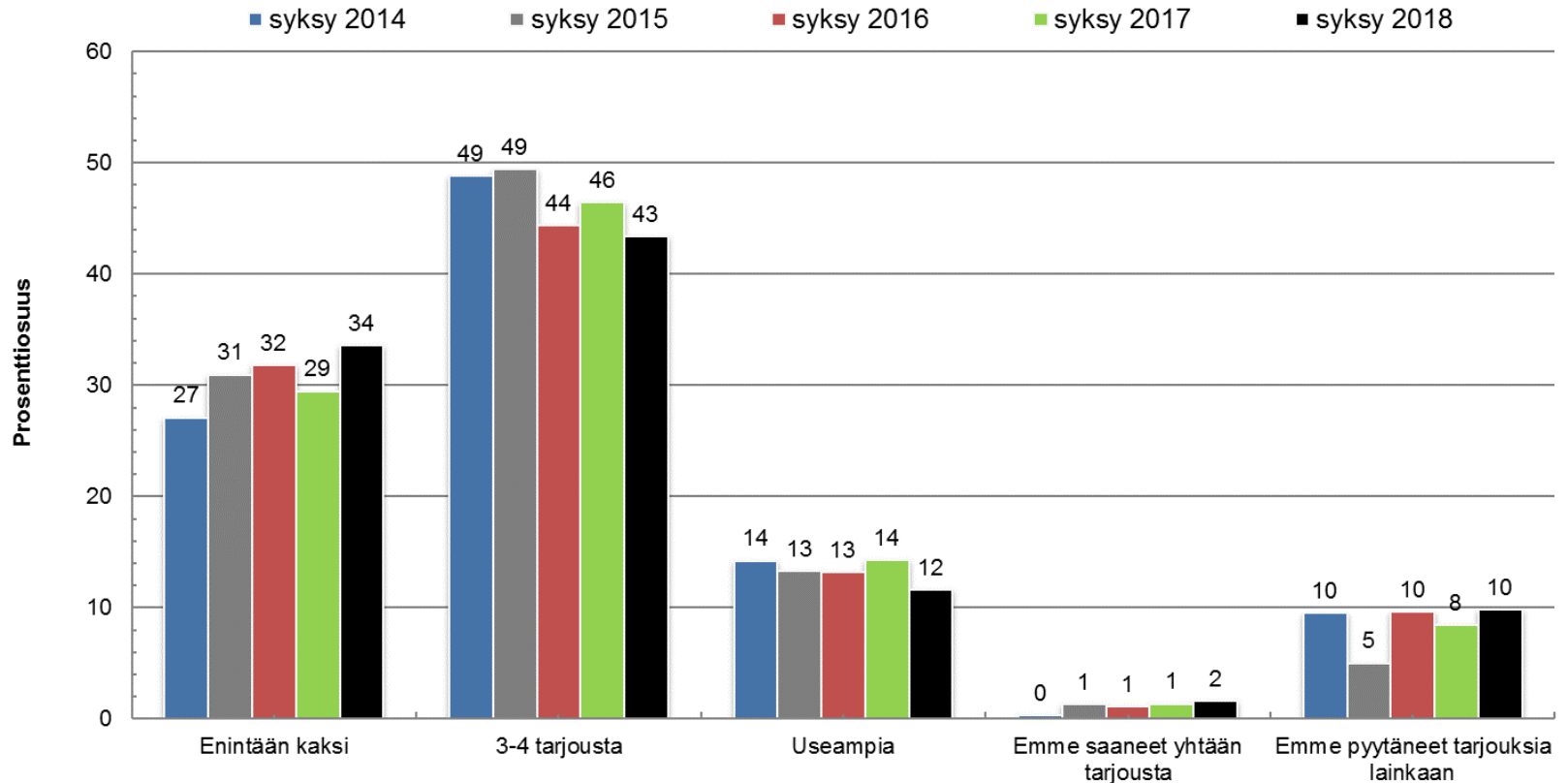
# Tarjoukset



# Moneltako urakoitsijalta pyysitte tai tulette pyytämään tarjouksia?



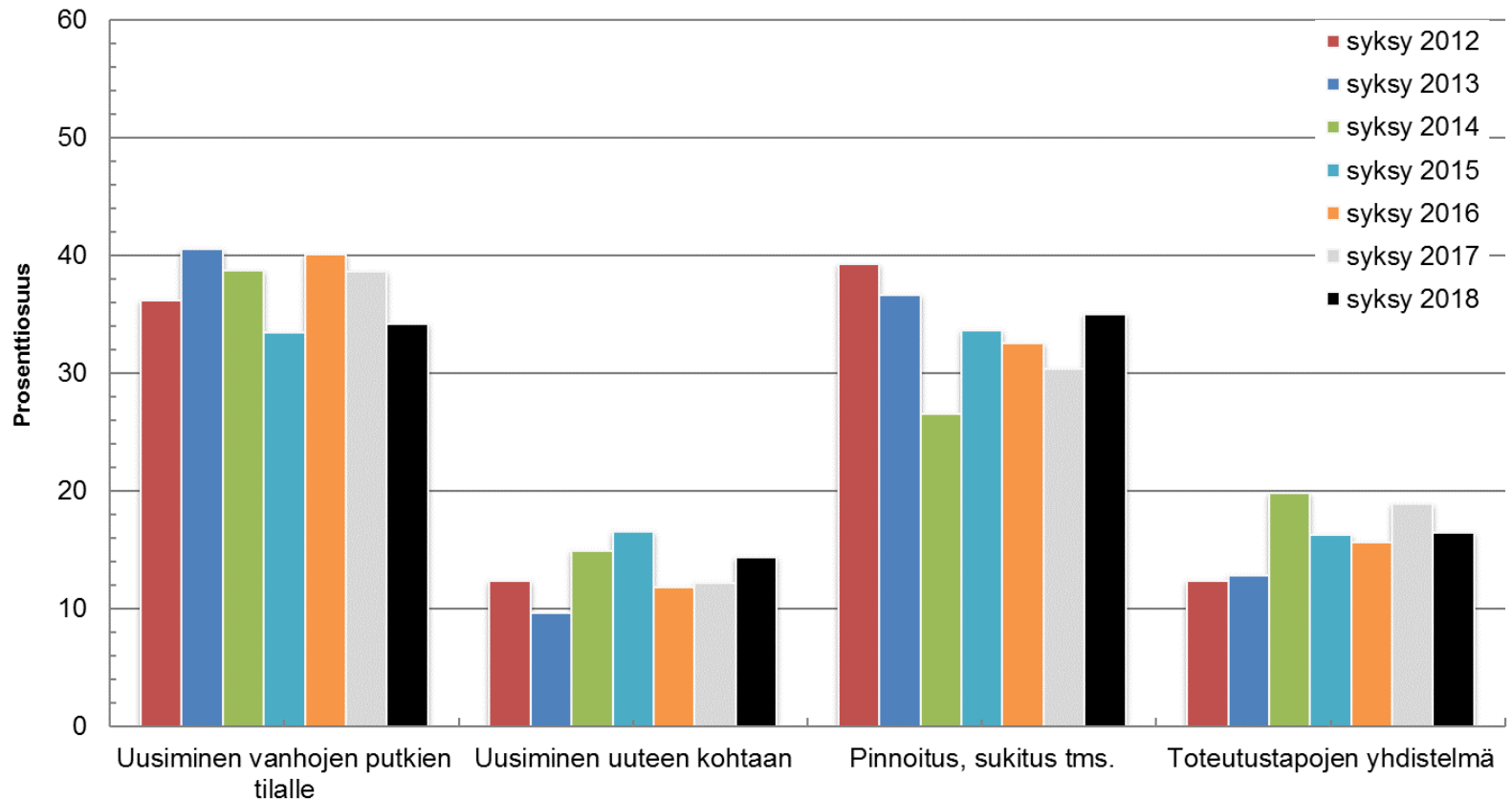
# Kuinka monta tarjousta saitte?



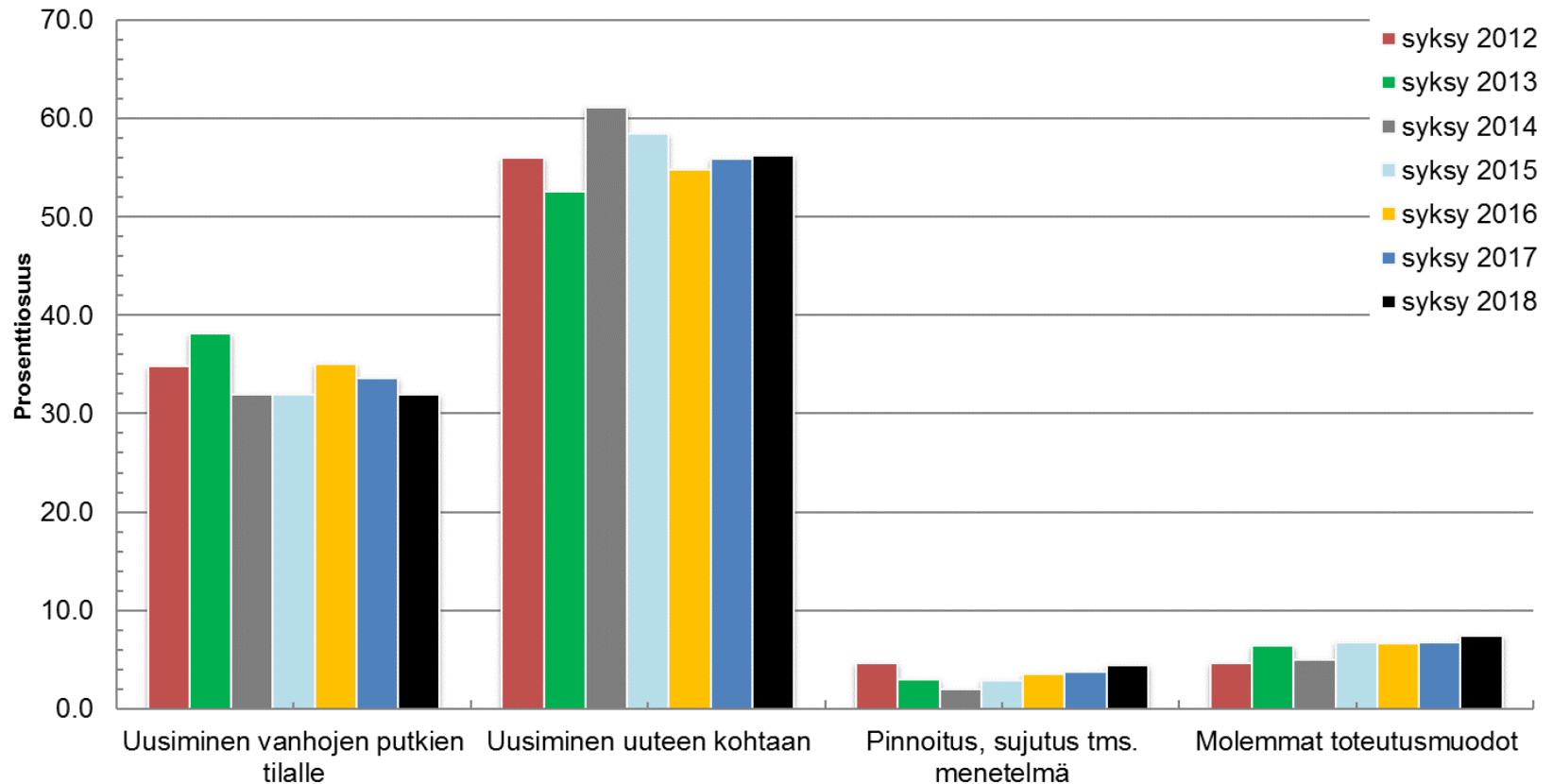
# Putkistojen korjaukset



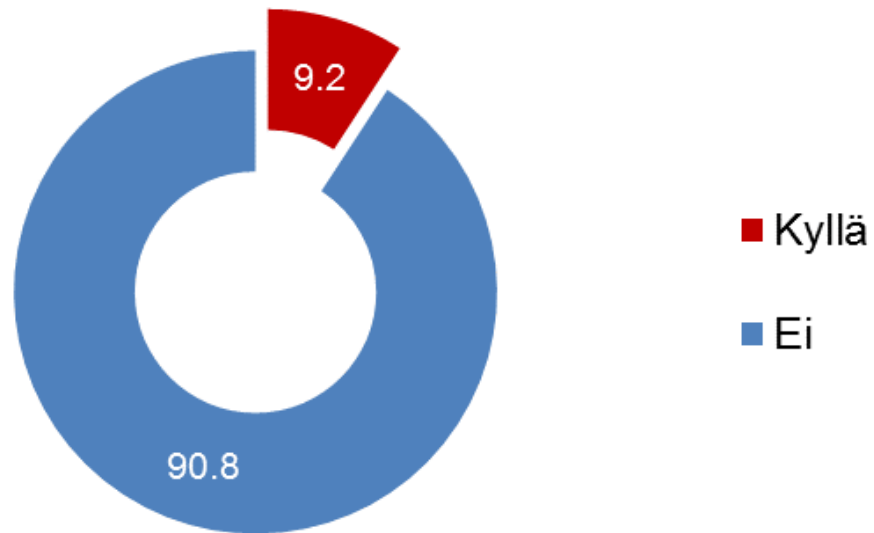
# Viemäriputkien toteutustapa



# Käyttövesiputkien toteutustapa

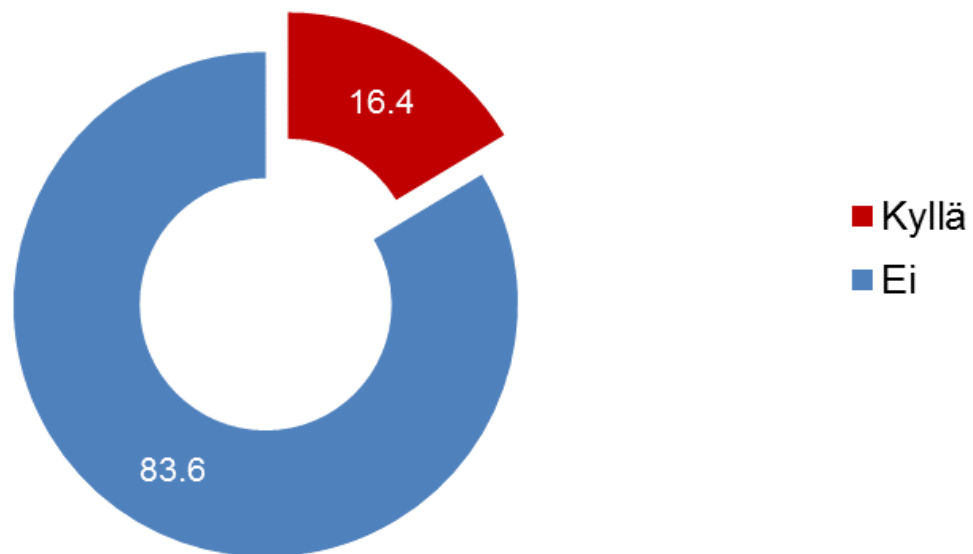


Onko sukkasujutetuissa  
viemäriputkistoissa ilmennyt ongelmia?  
Syksy 2018, n= 98



# Onko pinnoitetussa viemäriputkistossa ilmennyt ongelmia?

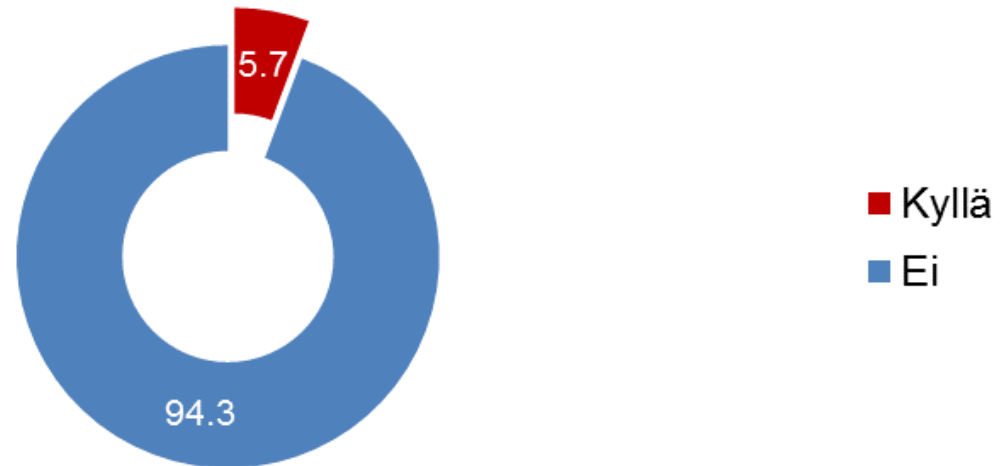
Syksy 2018, n= 55





# Onko perinteisesti uusitussa viemäriputkistossa ilmennyt ongelmia?

Syksy 2018, n= 209





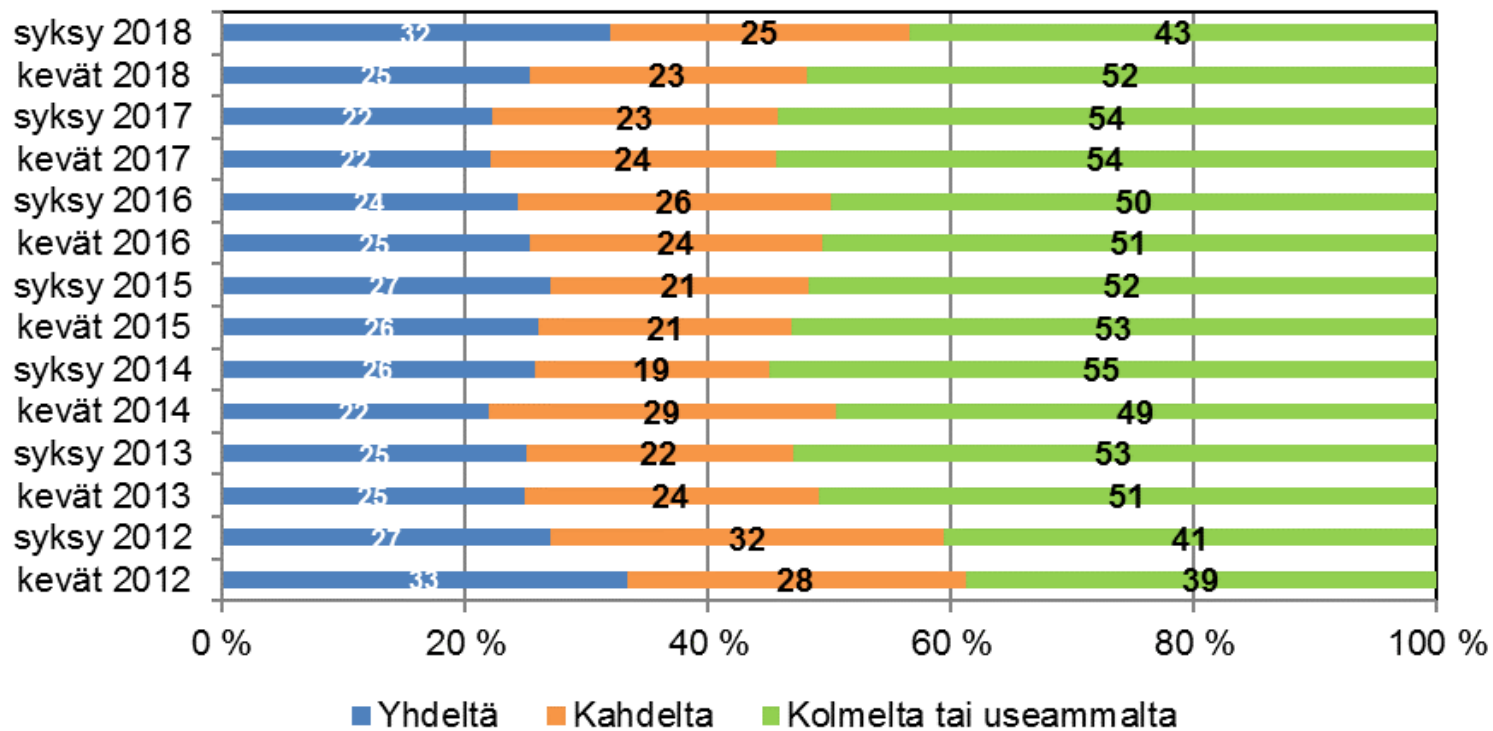
# Korjaushankkeiden talous ja rahoitus



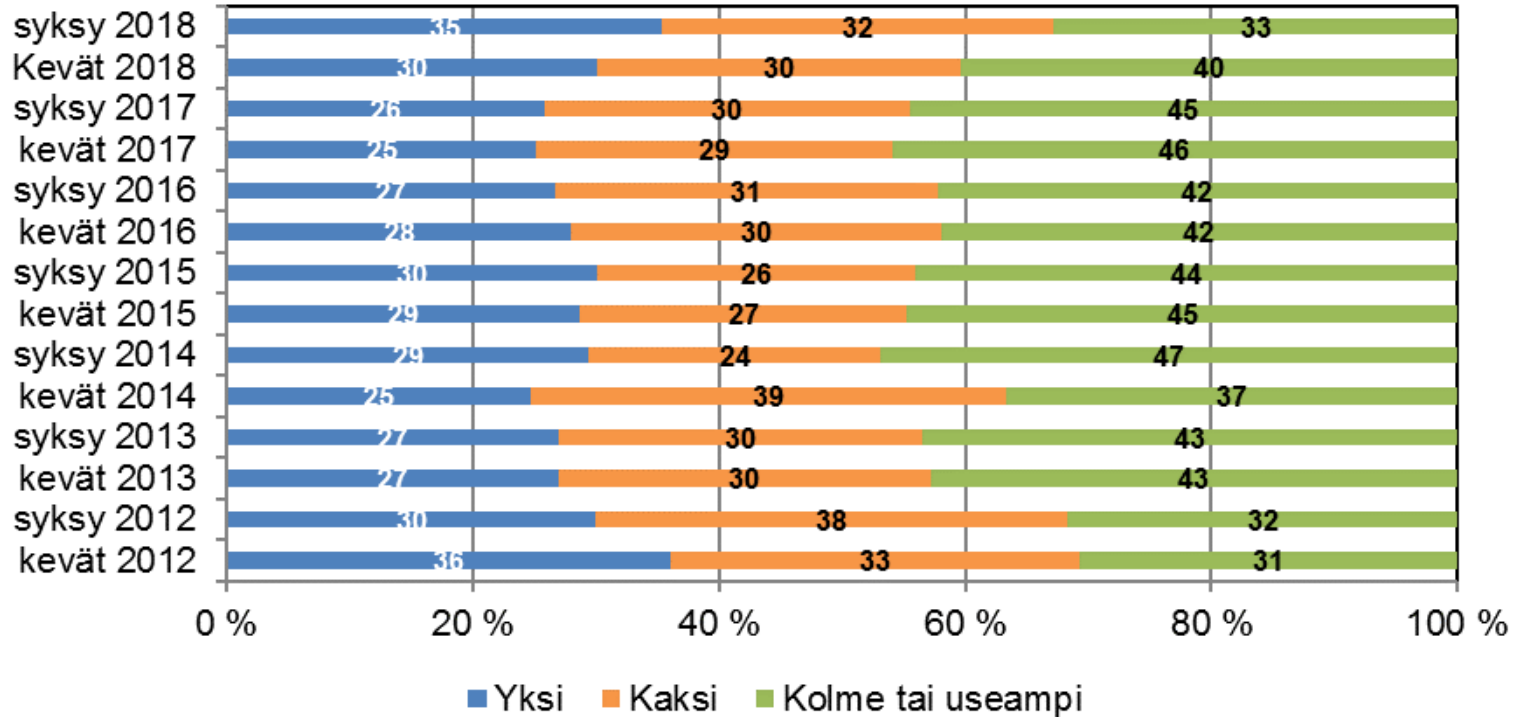
# Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Lainarahan saatavuus hieman aiempaa nihkeämpää. 35 % vastaajien yhtiöistä sai vain yhden lainatarjouksen – Myös vain yhdeltä pankilta kysyneiden osuus nousi (32 %).
- Yo. muutos koskee myös kerrostaloyhtiöitä. Rivitaloyhtiöissä lainatarjouksia on barometrin perusteella yleensä pyydetty ja saatu vähäisemmältä määrältä pankkeja.
- Lainarahoituksen saatavuuden arvioidaan heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana (saldoluku: -8 / Kevät 2018 vs. -1 / Kevät 2018). Muutos koskee kaikkia alueita, myös pk-seutua. Lukemat palautuneet vuodenvaihteen 2014/2015 tasolle.
- Selvästi useampi odottaa nyt lainaehtojen heikentyvän lähiaikoina (saldoluku: -43 / Kevät 2018 vs. -25 / Kevät 2018). Lukema on kevään 2014 tasolla. Muutos koskee kaikkia maantieteellisiä alueita Suomessa.
- Lainamarginaalin mediaani paikallaan syksystä 2017 lähtien: 0,9 %-yksikköä. 80 % vastaajien marginaaleista välillä 0,5 – 1,8 %.
- Ensimmäisen kerran tiedusteltiin myös lainojen korkosuojausta: Vajaalla kymmenellä prosentilla ilmoitettiin käytettävän korjauslainalla korkosuojausta. Kiinteä korko yleisin, korkokatto myös suosittu menetelmä.

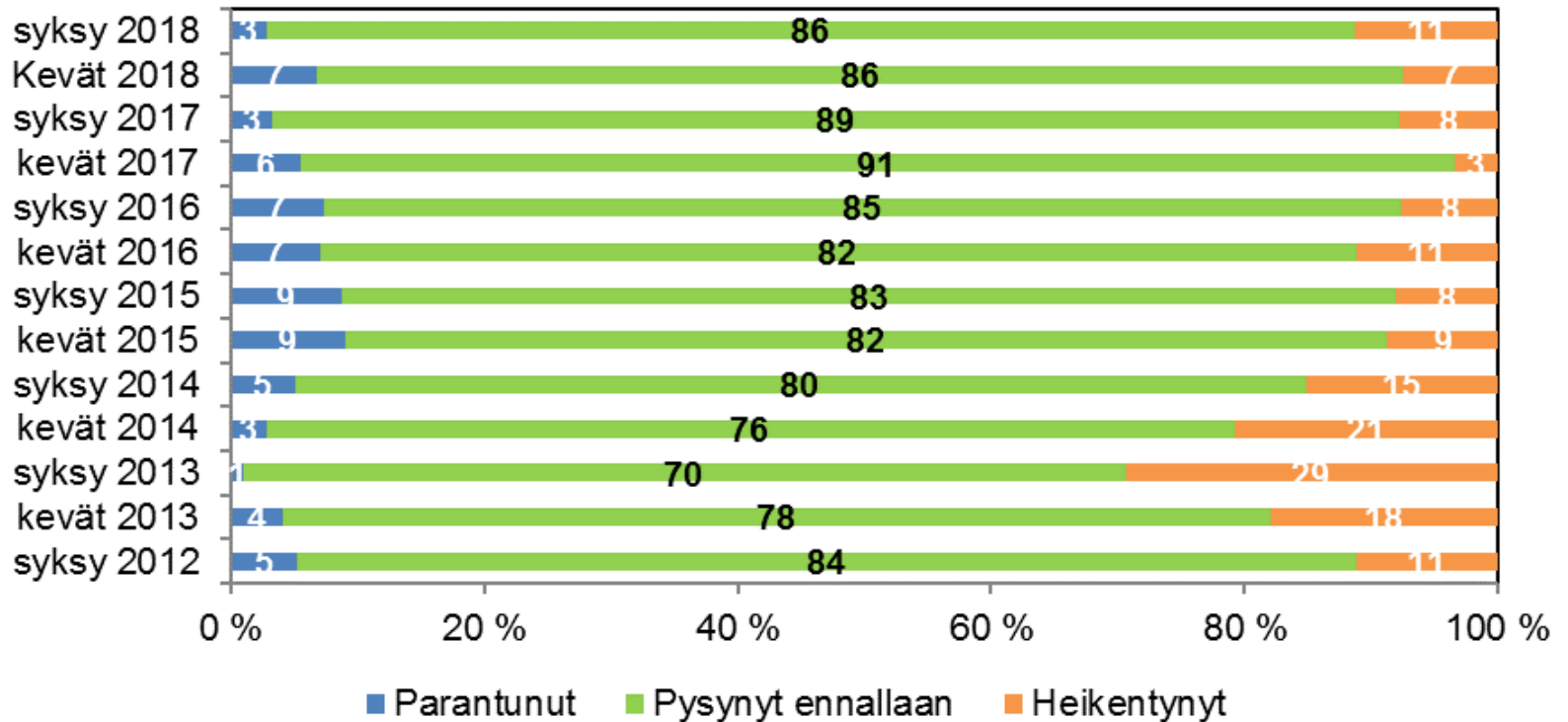
## Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous



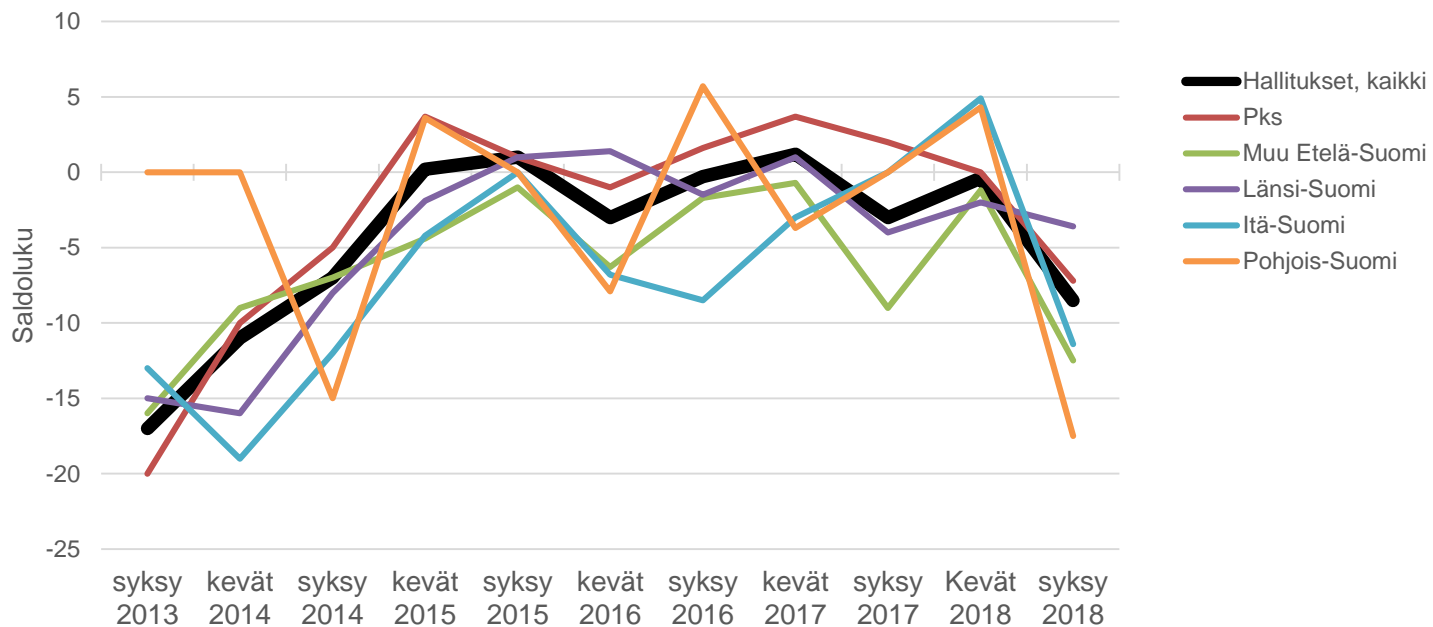
# Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous



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



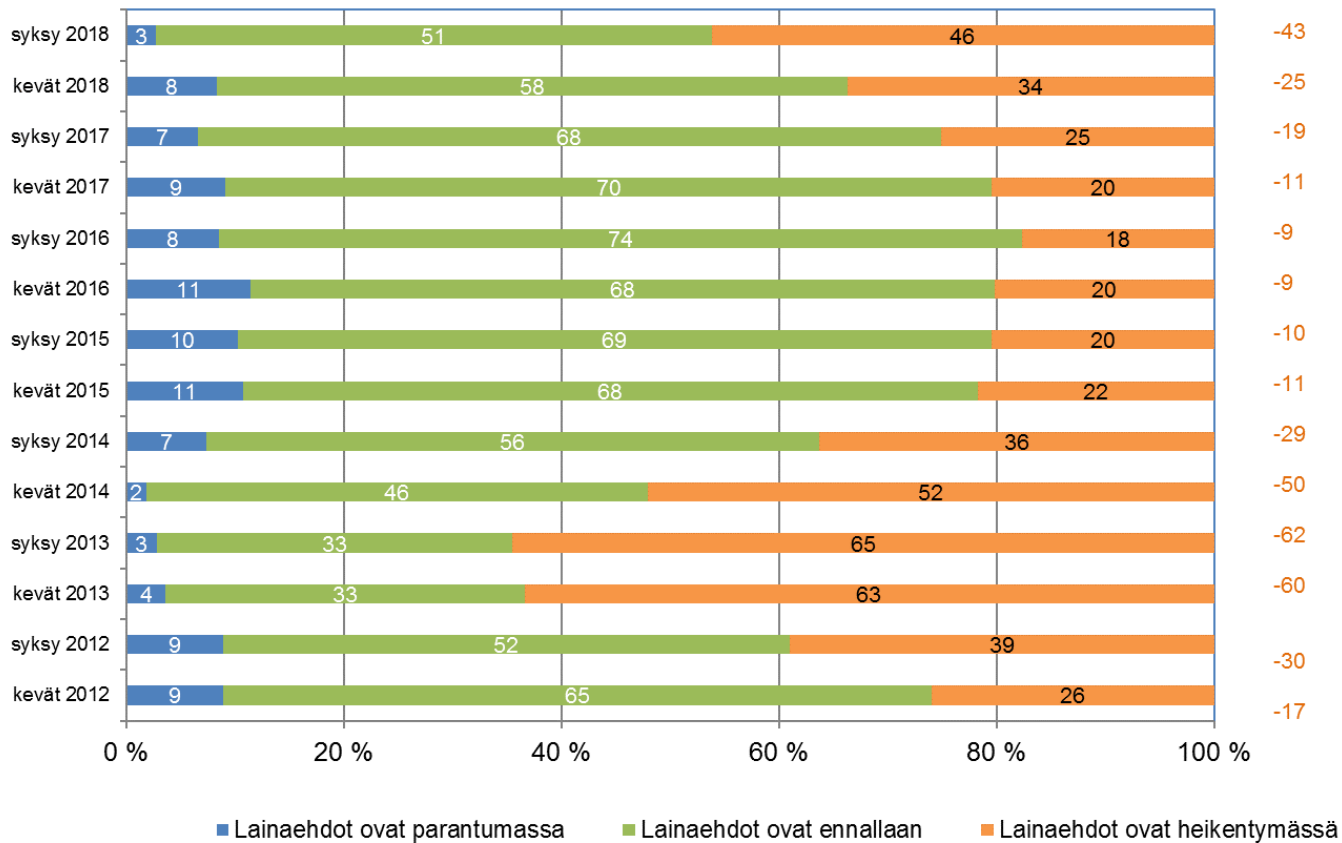
## Rahoituksen saaminen viimeisen 6 kk aikana aluekohtaisesti



# Lainaehtojen kehitysodotukset

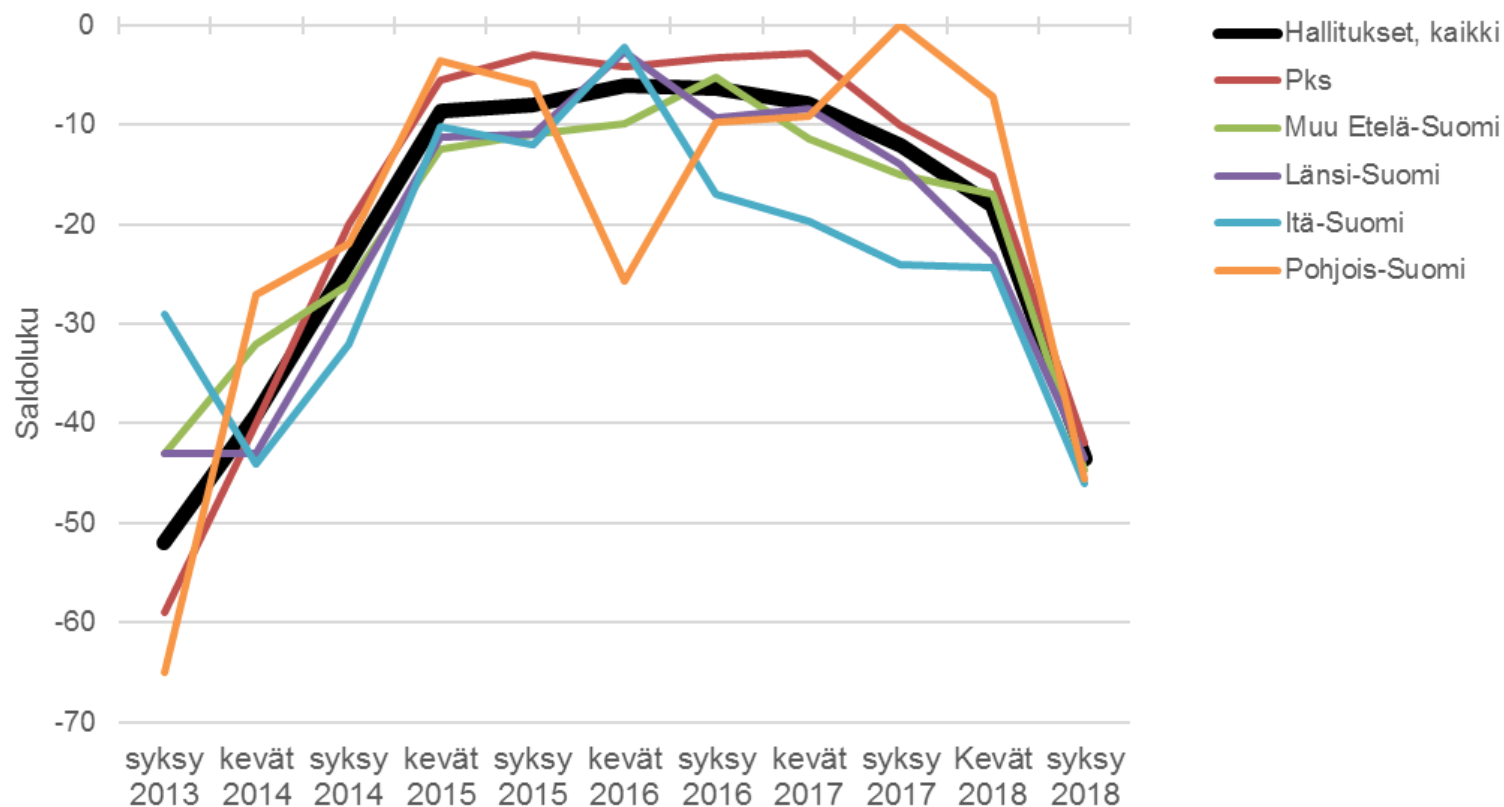
n = 1239 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, Syksy 2018)

Saldoluku:





## Lainaehtojen kehitysodotukset aluekohtaisesti



# Korjauslainojen korkosuojaus

## Onko korjauslainalla korkosuojaus?

n=1150

	Syksy 2018
Kyllä	8.2
Ei	34.8
EOS	57.0
	100

## Minkälainen malli korkosuojauksessa on?

n=92

	Syksy 2018
Kiinteä korko	45.7
Korkokatto	31.5
Korkotunneli	3.3
EOS	19.6
	100



## 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)

Kehityspäällikkö Jari Virta, p. (09) 1667 6224, [jari.virta@kiinteistoliitto.fi](mailto:jari.virta@kiinteistoliitto.fi)