

# Uudistalot 2010 - 2021 - Rakentamisen vastuut ja laatu

Julkaistavissa 25.8.2021

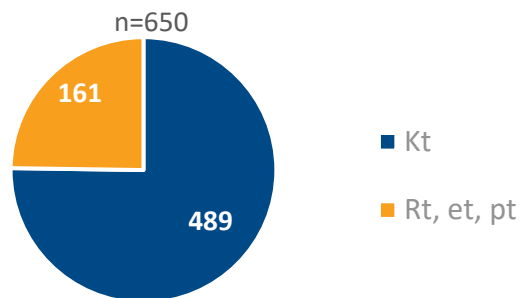


# Taustoitus ja tavoitteet

- Uudisrakentaminen on ollut 2010-luvun jälkipuoliskolta lähtien erittäin vilkasta Suomessa
- Kiinteistö- ja rakennusalan muutokset ovat olleet suuria
- Lainsäädäntö ollut isossa muutoksessa tai muutospaineessa
  - Energiatehokkuus
  - Korjaaminen
  - Verotus
  - Rahoitus
  - Jne.
- Muuttoliike ollut isoa – Korona-pandemia katkaissut toistaiseksi viime vuosien trendejä
- Asuntomarkkinoilla vilkasta – Asuntosijoittaminen nostanut suosiotaan sijoitusmuotona
- Asuntokuntien keskikoko pienentynyt.
- Kyselyn avulla kerättiin tilannetietoa viime vuosien uusien taloyhtiöiden ominaisuuksista, hallinnosta ja johtamisesta. Tavoitteena on saada entistä kirkkaampi käsitys taloyhtiöistä ja niiden palvelutarpeista. Numerotiedon lisäksi kerättiin paljon sanallisia tilannekommentteja.
- Keväällä 2021 toteutetun kyselyn ensimmäiset osat julkaistiin Kiinteistöliiton nettisivuilla kesäkuussa. Ks. <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=10863> ja <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=10926>

# Perustietoa kyselyn rv. 2010 – 2021 yhtiöistä

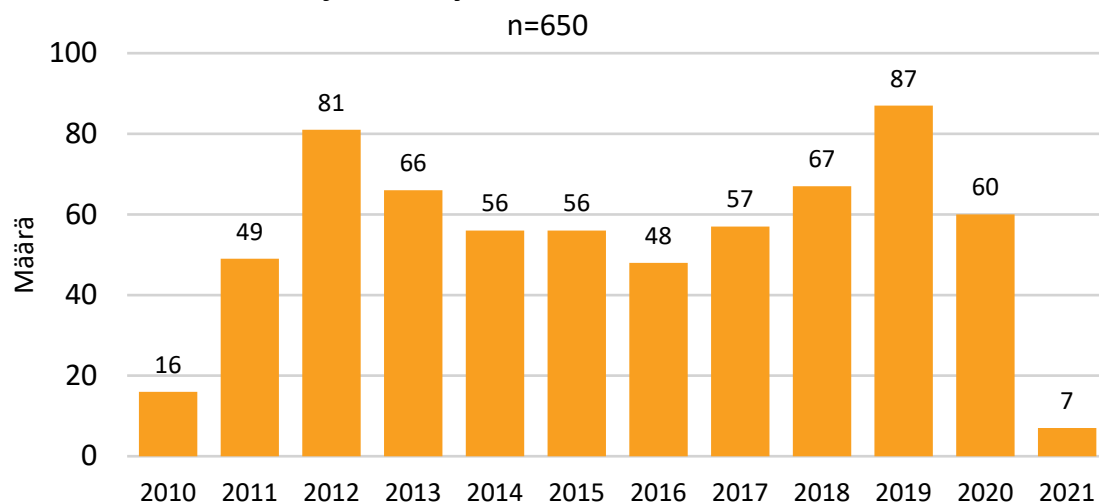
## Vastaajien taloyhtiöiden kiinteistötyyppi



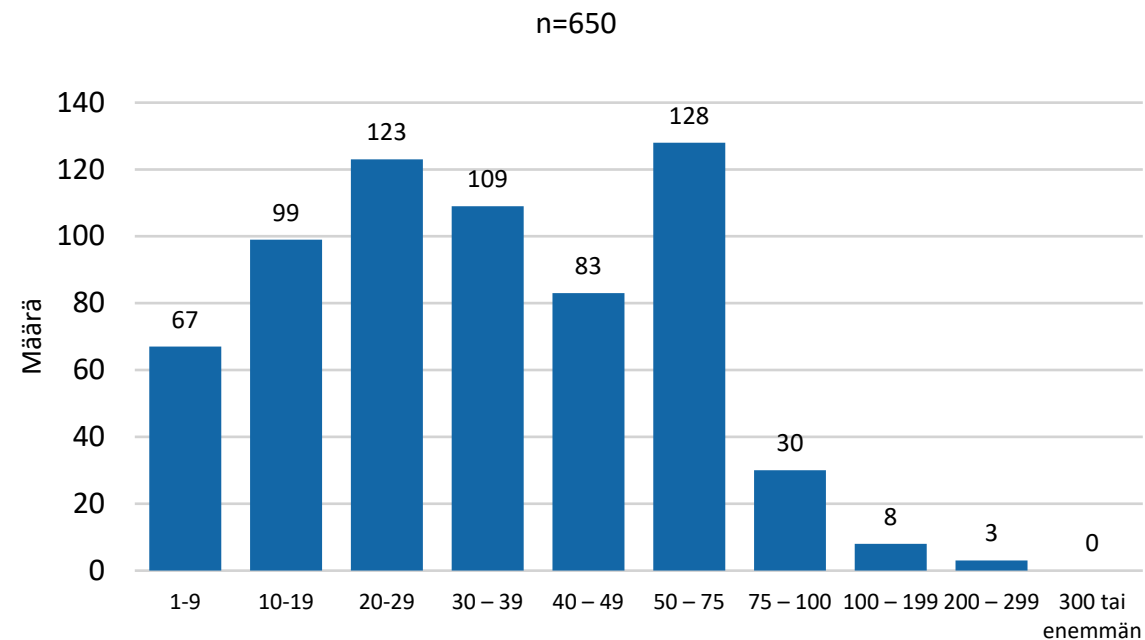
## Asuin-/toiminta-alue (pääasiallinen)

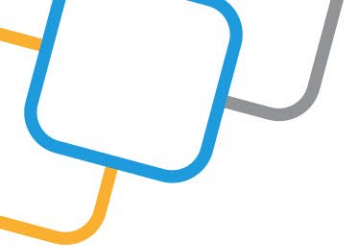
Asuin-/toiminta-alue (pääasiallinen)	Määrä
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	261
<b>Muu Etelä-Suomi</b> (Muu Uusimaa, Kanta-Häme, Päijät-Häme, Kymenlaakso, Etelä-Karjala)	108
<b>Länsi-Suomi</b> (Varsinais-Suomi, Satakunta, Ahvenanmaa, Pirkanmaa, Etelä-Pohjanmaa, Pohjanmaa, Keski-Pohjanmaa, Keski-Suomi)	190
<b>Itä-Suomi</b> (Etelä-Savo, Pohjois-Savo, Pohjois-Karjala)	32
<b>Pohjois-Suomi</b> (Pohjois-Pohjanmaa, Kainuu, Lappi)	59
<b>N</b>	<b>650</b>

## Vastaajien taloyhtiöiden valmistumisvuosi



## Asuinhuoneistojen lukumäärä





# Rakentamisen vastuut ja rakentamisen koettu laatu

# Rakennusaikaisten vastuuneuvotteluiden tilanne

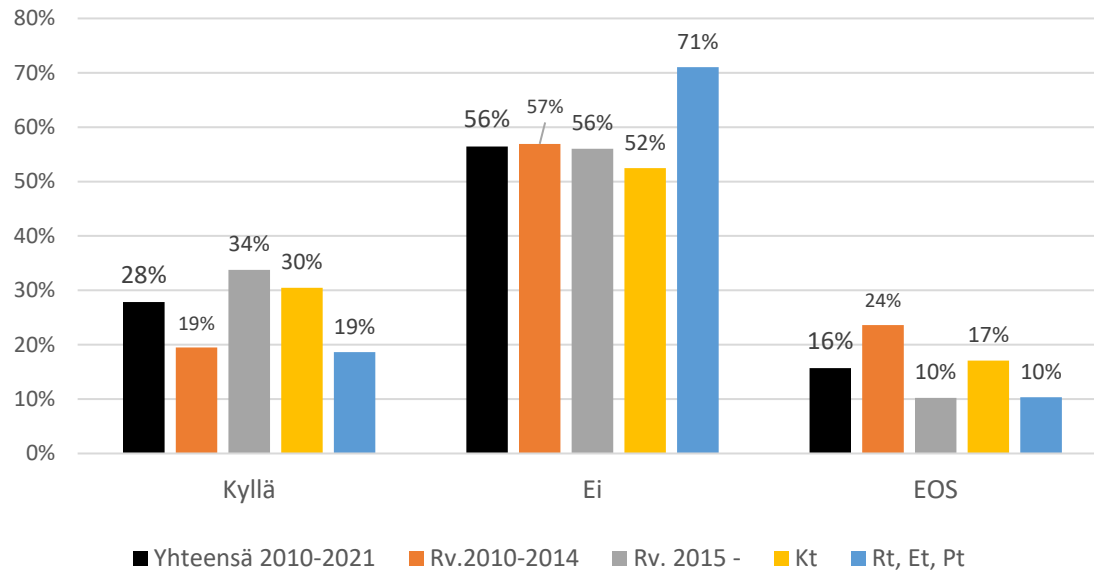
Mikä on taloyhtiönne ja perustajaurakoitsijan välisten rakennusaikaisten vastuiden neuvottelujen tilanne?

	Prosentti						EOS	N
	Rakennusaikaiset takuukorjaukset on saatu sovittua ja hoidettua	Takuukorjaukset ovat hoidettu, mutta niiden reklamaatiot ovat kesken	Rakennus- aikaiset takuu- korjaukset ovat vielä kesken	Taloyhtiömme on listannut reklaamaationsa perustaja- urakoitsijalle	Rakennusaikaisia takuuasioita ei ole vielä päästy tarkastelemaan			
<b>Yhteensä 2010-2021</b>	30.1%	10.1%	39.8%	9.4%	7.2%	3.4%	651	
<b>Rv.2010-2014</b>	37.7%	9.0%	30.6%	10.4%	6.0%	6.3%	268	
<b>Rv. 2015 -</b>	24.6%	11.0%	46.3%	8.6%	8.1%	1.3%	382	

# Rakennustyön tarkkailijan käyttö

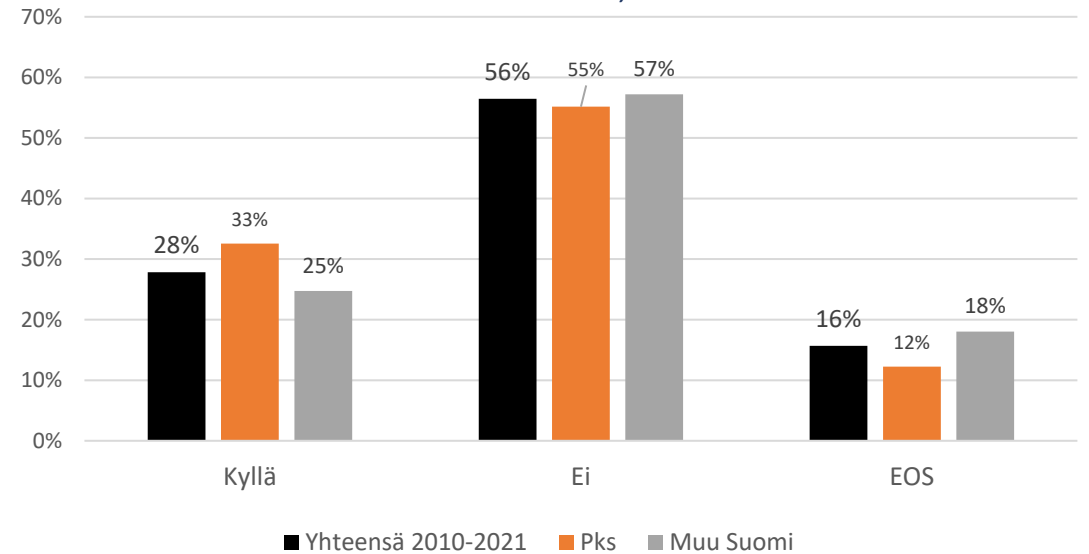
## Oliko käytössä ostajien valitsema rakennustyön tarkkailija?

n=650



## Oliko käytössä ostajien valitsema rakennustyön tarkkailija?

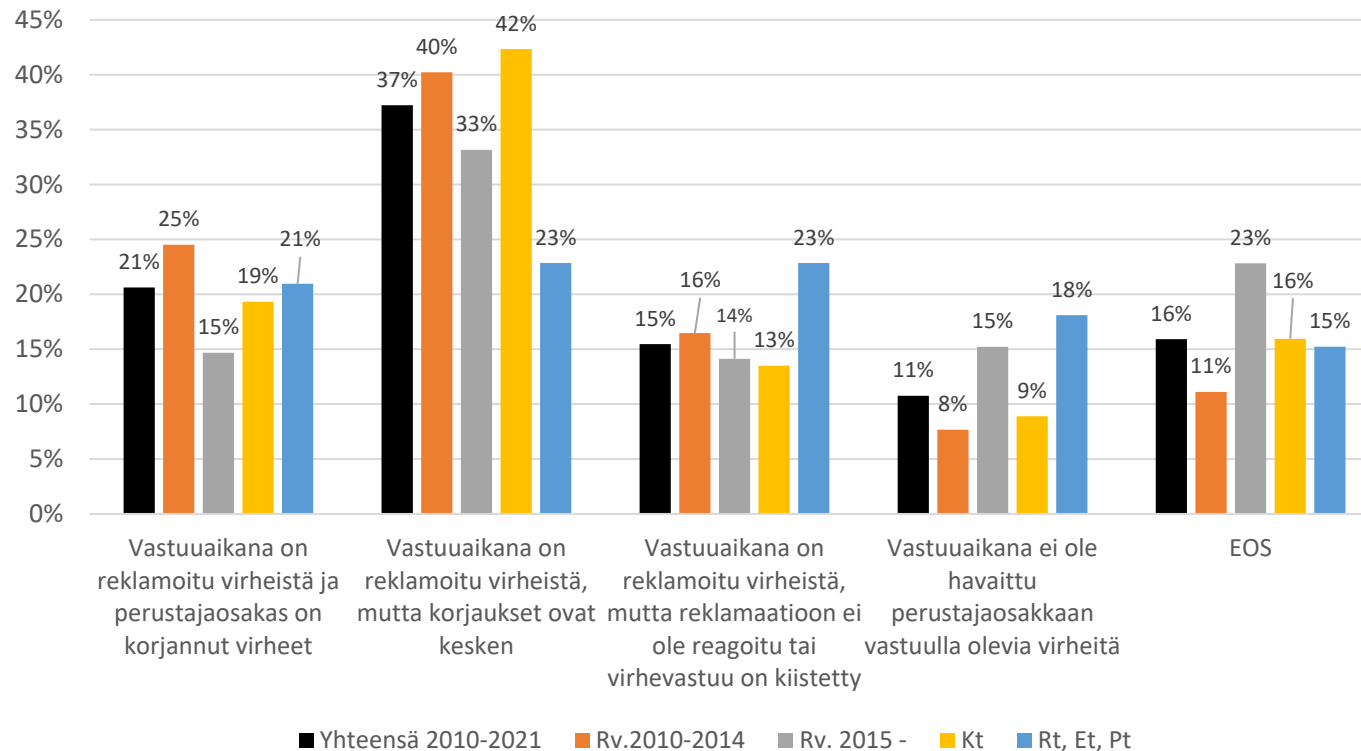
Pks vs. Muu Suomi, n=650



# 10-vuotisvastuiden käsittelyn tilanne

Mikä on taloyhtiönne ja perustajaosakkaan välisten 10-vuotisvastuiden käsittelyn tilanne?

n=446

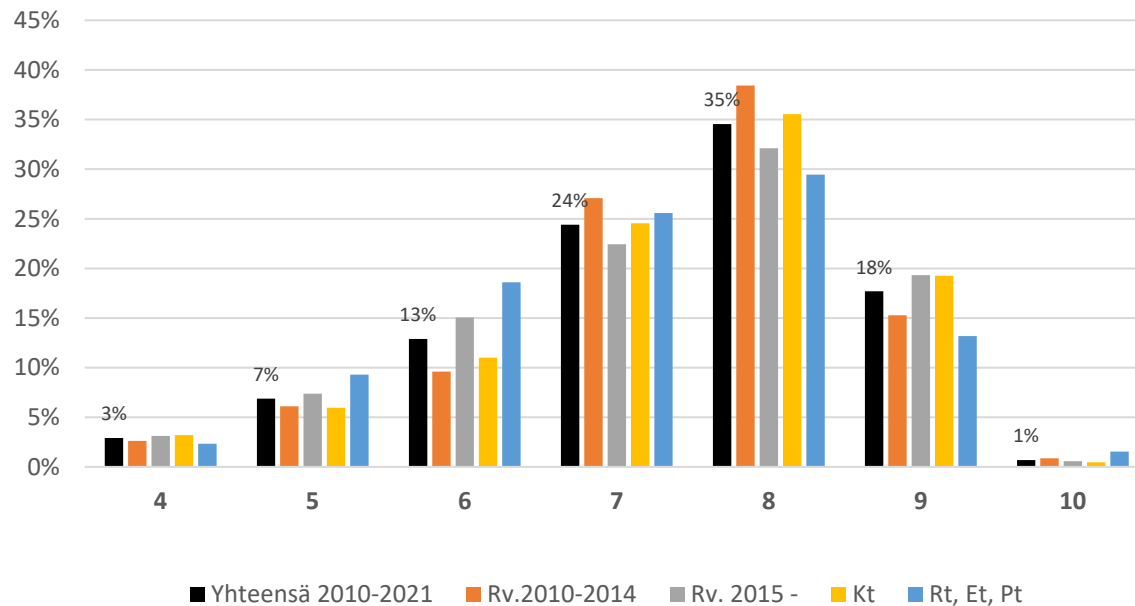


# Rakentamisen koettu laatu rv. 2010 – 2021 taloyhtiöissä

Rakennusvuodet 2010 – 2014 ja 2015 – 2021 sekä kerros- että rivitaloyhtiöt erikseen vertailussa

## Onko taloyhtiönne tyytyväinen rakentamisen laatuun omien kokemusten perusteella?

Kouluarvosanalla, n=582



## Kouluarvosanan keskiarvot

	Ka.
Yhteensä 2010-2021	7.4
Rv. 2010-2014	7.4
Rv. 2015 -	7.3
Kt	7.4
Rt, Et, Pt	7.2

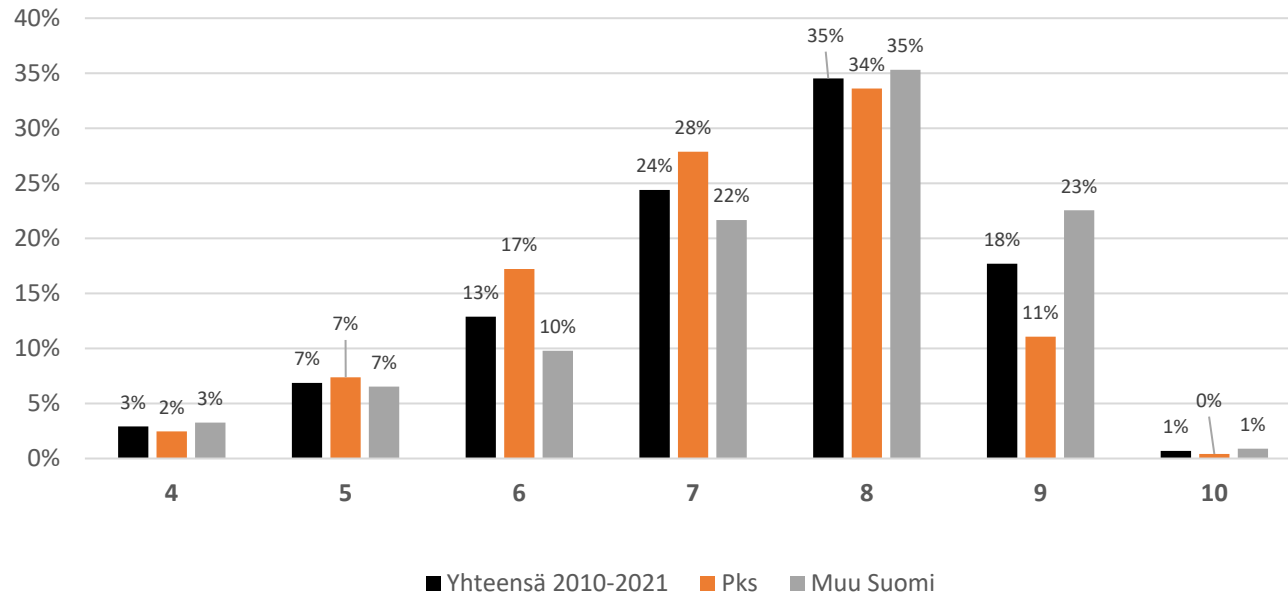


# Rakentamisen koettu laatu rv. 2010 – 2021 taloyhtiöissä

Pääkaupunkiseutu ja Muu Suomi erikseen vertailussa

## Onko taloyhtiönne tyytyväinen rakentamisen laatuun omien kokemusten perusteella?

Pks vs. Muu Suomi, Kouluarvosanalla, n=582



## Kouluarvosanan keskiarvot

	Ka.
Yhteensä 2010-2021	7.4
Rv.2010-2014	7.4
Rv. 2015 -	7.3
Pks	7.2
Muu Suomi	7.5



# Nostoja avoimista kommenteista

- Rakennusaikaisten vastuiden ja 10-vuotisvastuiden avoimissa vastauksissa korostui pitkälti samoja asioita. Rakennusaikaisten vastuiden avoimeen kysymykseen tuli miltei 300 vastausta, ts. 45 % kaikista vastaajista, ja niistä karkeasti arvioiden 85 % oli erittäin kriittisiä. Näin ollen noin 40 % kaikista vastaajista olivat kriittisiä urakoitsijoita kohtaan.
- Kriittisissä palautteissa korostuivat hyvin pitkälle samoja asioita: jähmeys reklamointien vastaanottamisessa ja hidas reagointi, nihkeä asioiden toimeenpano, pitkään kestävät neuvottelut. Taloyhtiön apuna käytetään usein lakiasiantuntemusta, Kuluttajariitalautakuntaa, tavarantarkastajia ja muita rakennusalan asiantuntijoita.
- Jonkin verran oli tullut vastaan myös urakoitsijoiden konkurseja ja rakennusyhtiöiden yrityskauppoja, jotka tuoneet myös pulmia vastuiden käsittelyyn ja korjaustoimien toteutukseen.
- Avointen perusteella käy ilmi, että hallituksen ja isännöinnin aktiivisuus vastuiden käsittelyssä ja prosessin johtamisessa on keskeisen tärkeää, ja vaatii huomattavaa panostusta. Avointen vastausten pohjalta voi myös päätellä, että monille uuteen yhtiöön tulleille alkuvaiheiden työskentelypaine ja työskentelyn määrä hallituksessa ja yhtiökokouksessa osakkaina on ollut yllätys.



# Lisätietoja

- Jukka Kero, Pääekonomisti  
[0505480231](tel:0505480231)  
[jukka.kero@kiinteistoliitto.fi](mailto:jukka.kero@kiinteistoliitto.fi)