

# Korjausrakentamisbarometri

Yhteenveto / Kevät 2022



# Yhteenveto

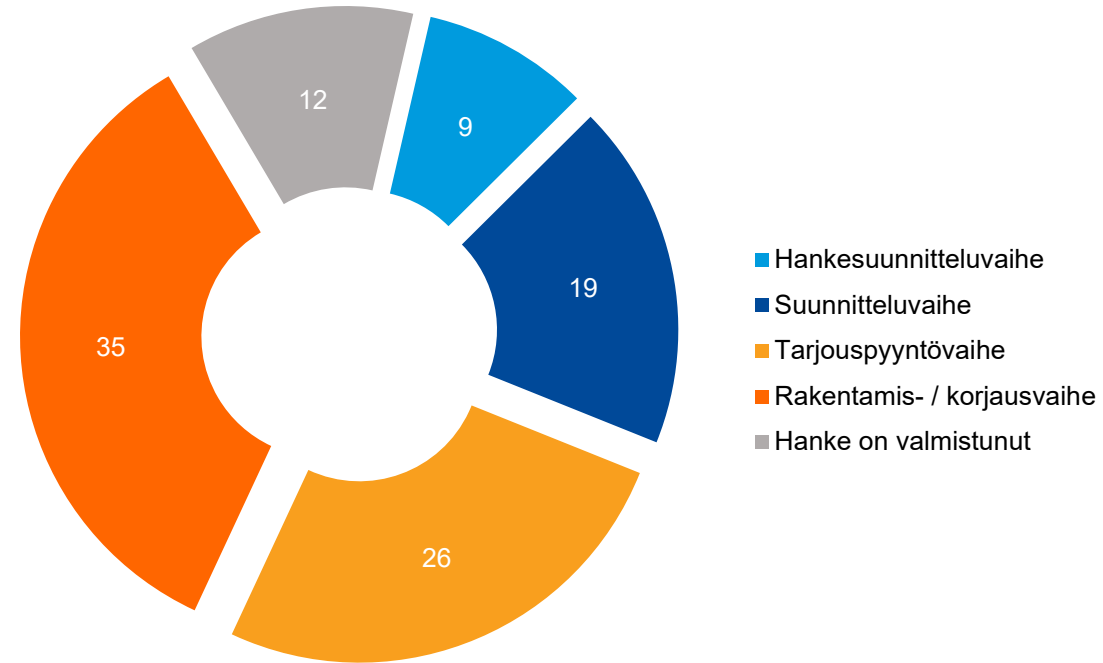


# Suhdannekuva korjausrakentamisessa / Huhtikuu 2022

- Taloyhtiöiden korjaushankkeissa on hienoista kasvuvirettä. Noin joka toisella on tänä vuonna korjaushanke. Korjaus- ja urakointivaihe on näistä noin 35 prosentilla yhtiöistä, ja tarjouspyyntövaihe joka neljännellä.
- Barometrin osoittama vastausvuoden ilmapuntari-mittari on noususuunnassa, ja kaikilla alueilla saldoluku on nousemassa nollarajalle pitkästä ajasta. Edelleen on kuitenkin hieman vähemmän korjauksia kasvattavia yhtiöitä kuin korjauksia vähentäneitä yhtiöitä. Kasvua odottaneita on 30 ja supistumista odottavia 31 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku on korkein +4. Itä-Suomessa matalin, -10. Rivitaloyhtiöissä kuluvan vuoden kasvuoletus on parempi kuin kerrostaloyhtiöiden.
- Vuodelle 2023 taloyhtiöiden odotukset ovat keväiseen tapaan varovaisia. Odotuksia mittaava saldoluku on -5, joka on samaa luokkaa kuin viime vuosina. Pk-seudun saldoluku on alueiden korkein, hieman plussan puolella. Itä-Suomen lukemat olivat tässä kaikkein matalimmat.
- Varjoa näkyymiin tuo se, että arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on syksyä 2021 heikompi. Saldoluku on nyt -24, kun syksyllä lukema oli -12. Vastaajista 71 % ilmoitti, ettei ajankohtainen yleinen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat yleisestä taloustilanteesta riippumatta. Tämä lukema ei ole ollut kuitenkaan näin pieni sitten mittauksen aloituksen keväällä 2014.
- Aluekohtaisesti kaikilla muilla alueilla paitsi Pohjois-Suomessa taloustilanteen vaikutuksen korjaamiseen meni heikompaan suuntaan viime syksyn verrattuna.
- Tarjousten saamisessa on näkyvissä hienoista hiipumista. Vain max 2 tarjousta saaneiden osuus kasvanut.

# Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Kevät 2022, n=2084 / Vastajat, joiden yhtiössä hanke



N=2084

Korjaushanke on toteutettu viimeisen 6 kuukauden aikana  
tai hanke toteutuu seuraavan 6 kuukauden aikana

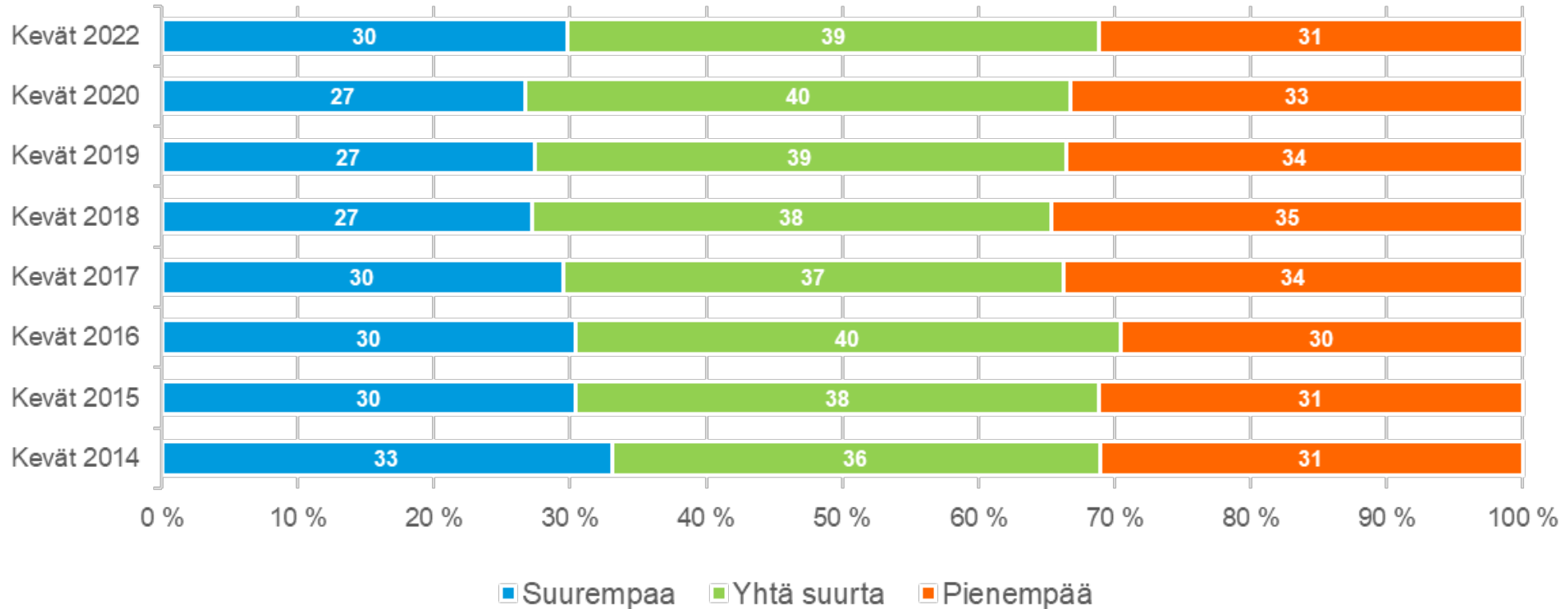
# Suhdannenäkymät



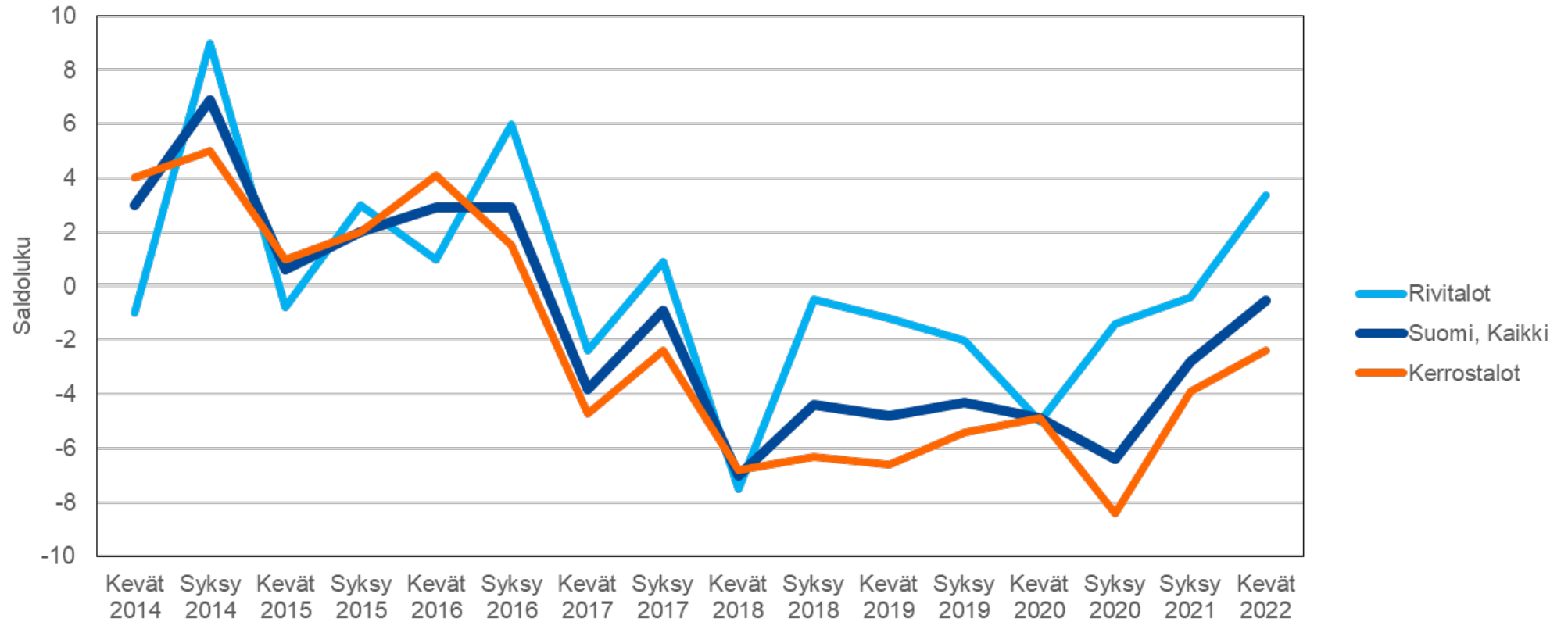
# Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

## Kevät-barometrit

Kevät 2022 (Saldo: -1)

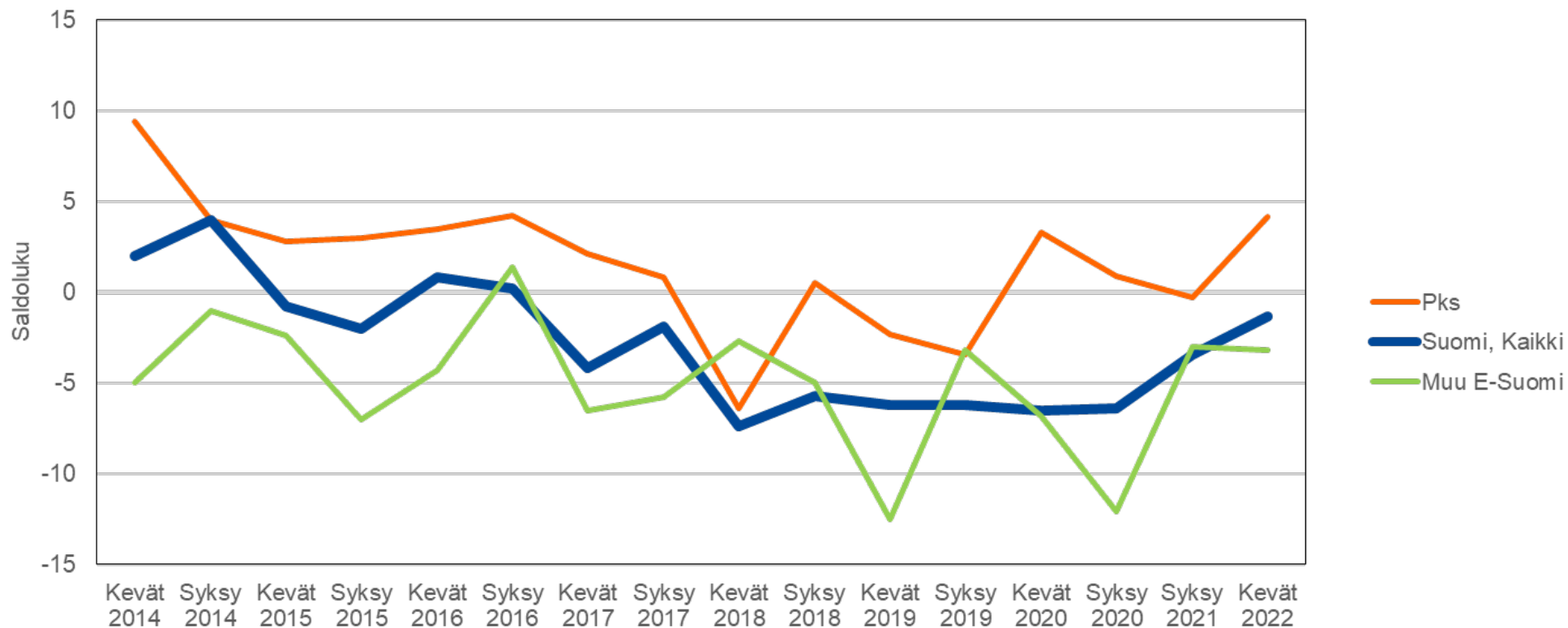


## Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



# Korjausrakentamisen ilmapuntari Etelä-Suomi

## Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset

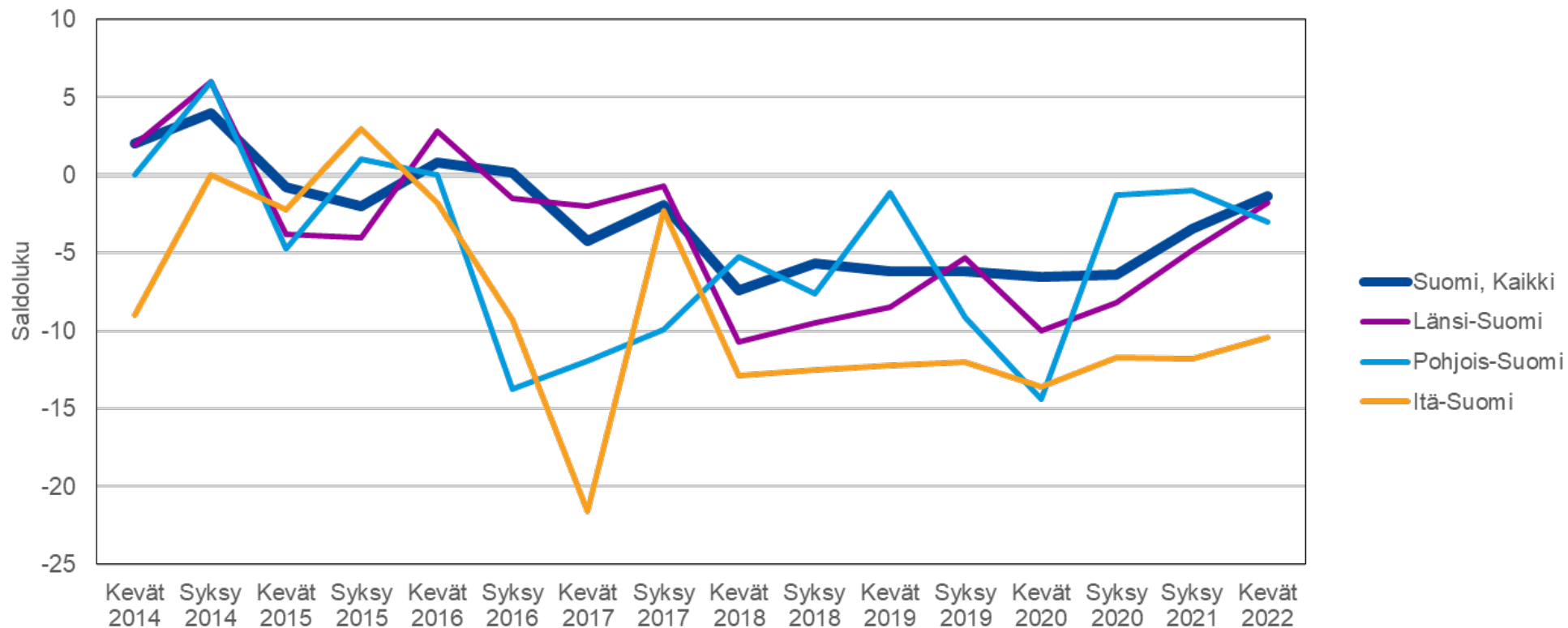




# Korjausrakentamisen ilmapuntari

## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

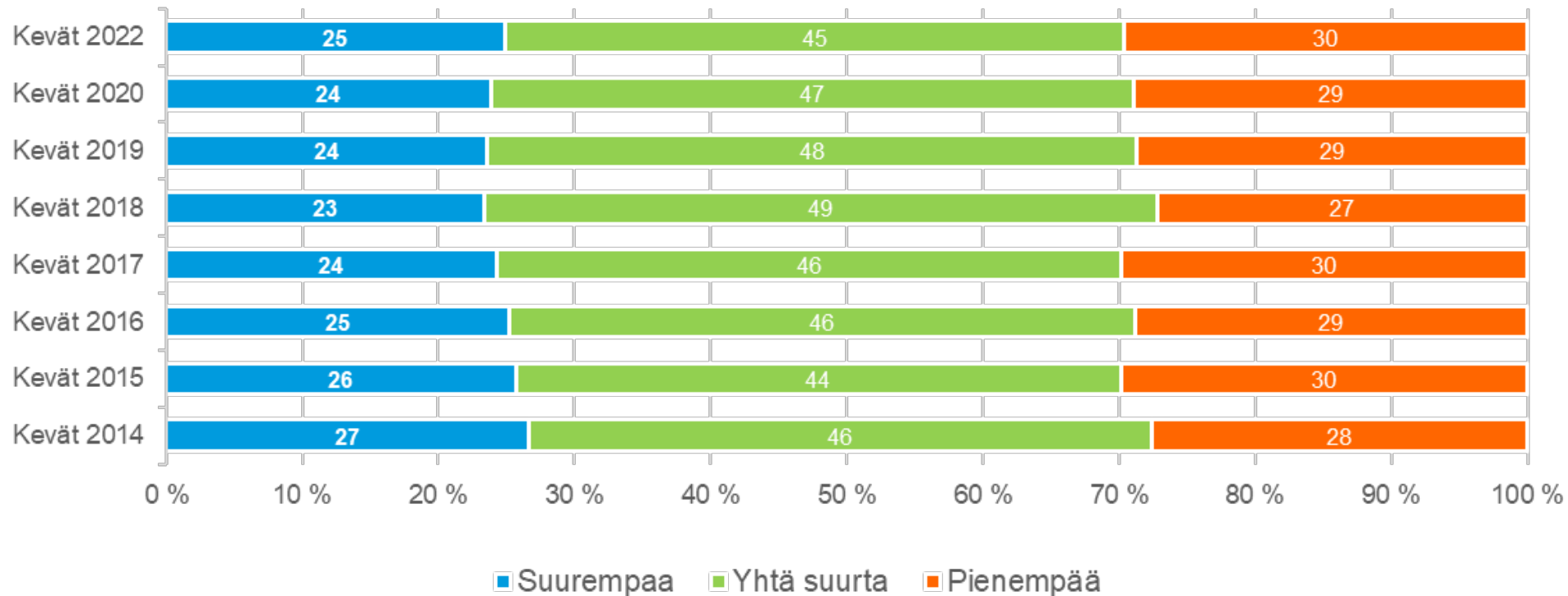
### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



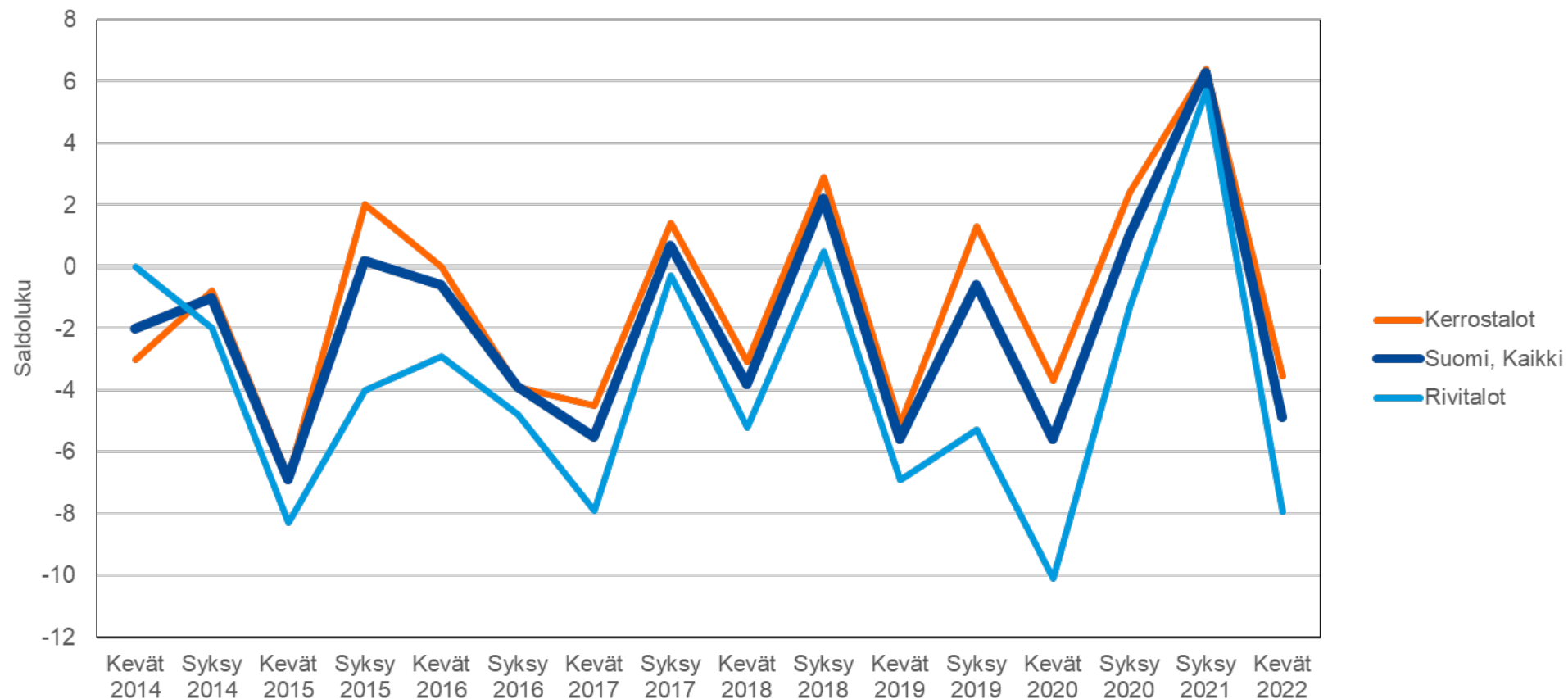
# Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna

## Kevät-barometrit

Kevät 2022 (Saldo: -5)

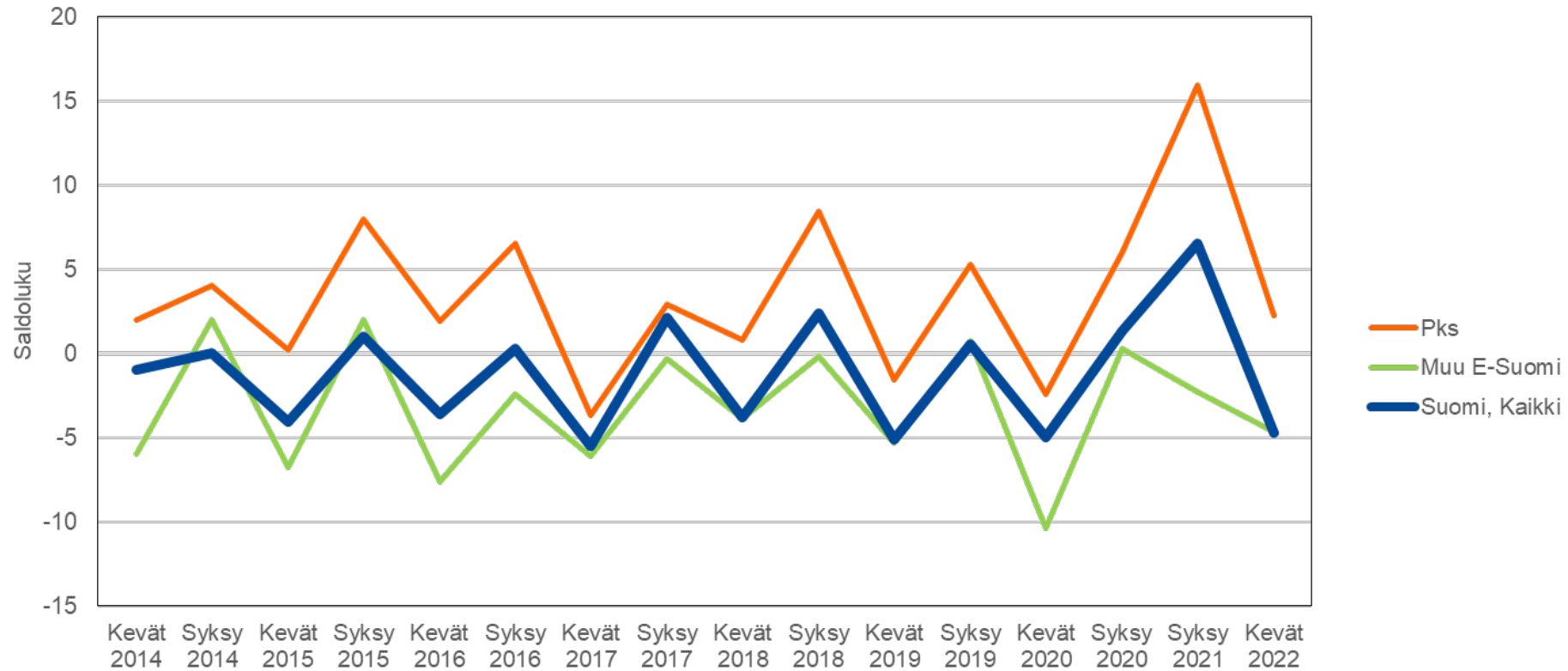


## Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot



# Korjausrakentamisen ilmapuntari Etelä-Suomi

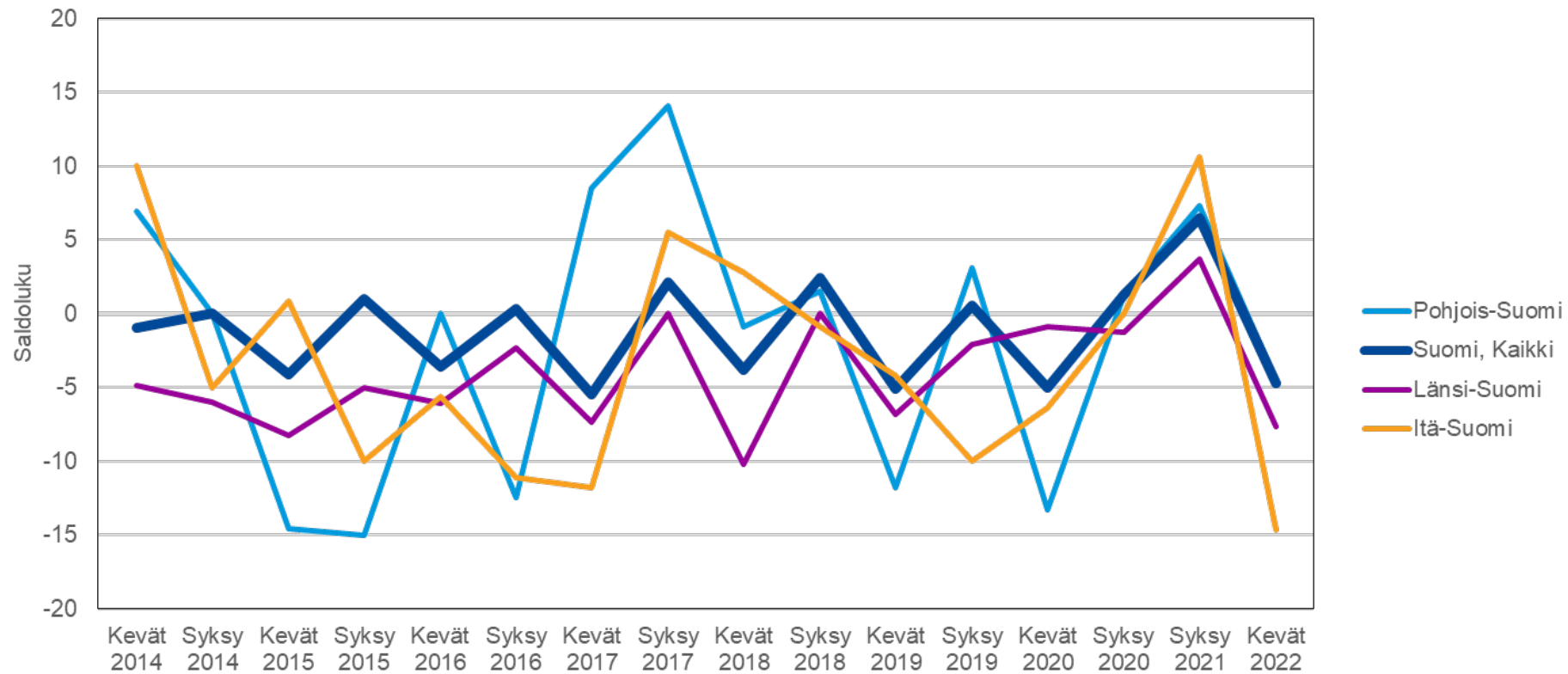
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan  
vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



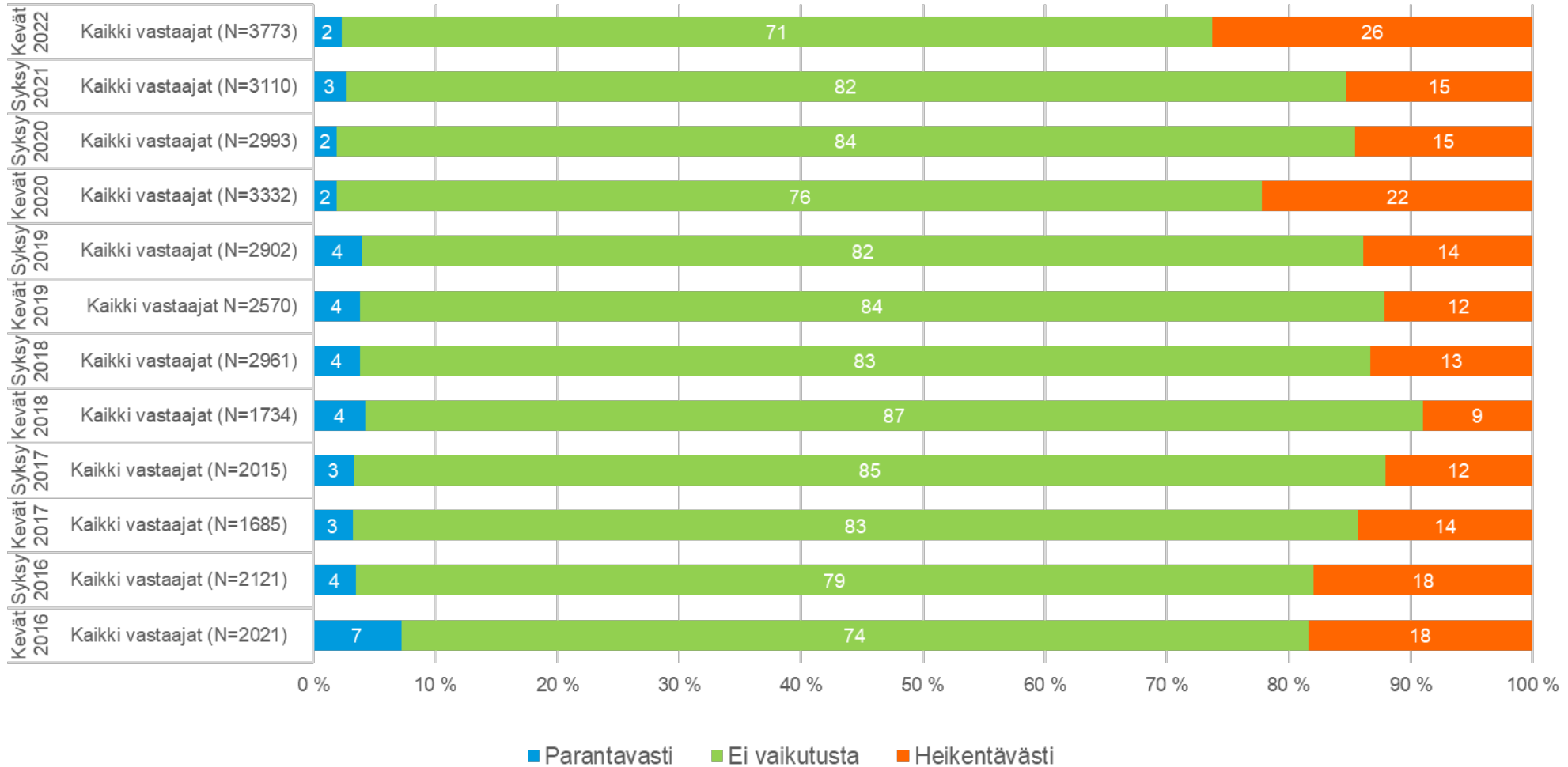
# Korjausrakentamisen ilmapuntari

## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

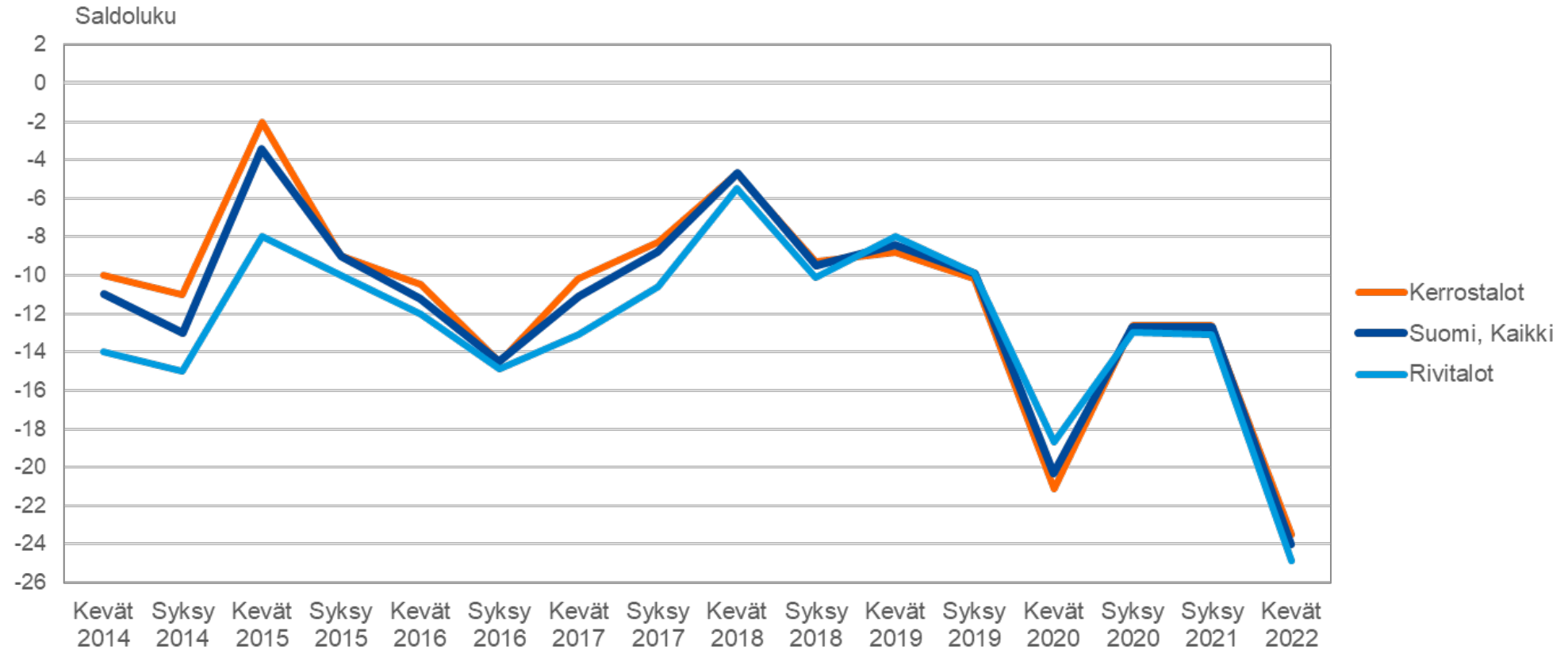
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



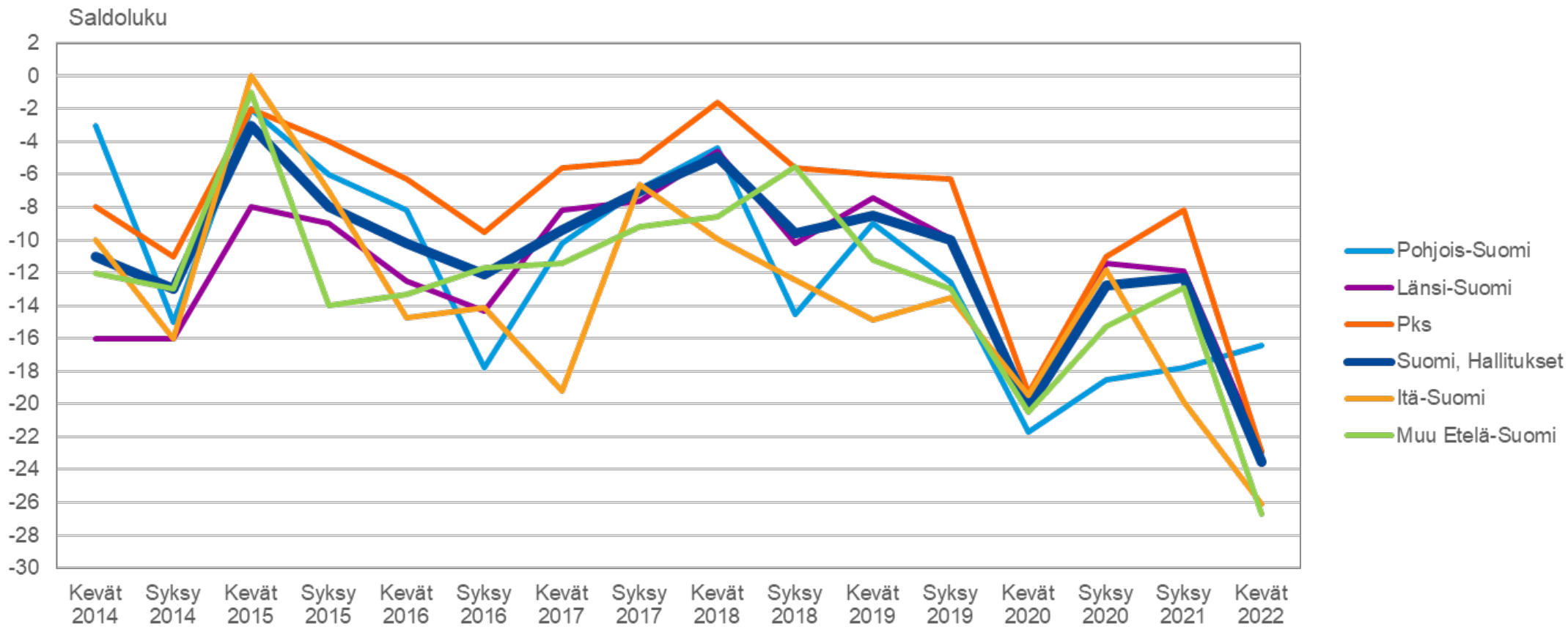
## Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



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



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





**Mitä korjataan?**



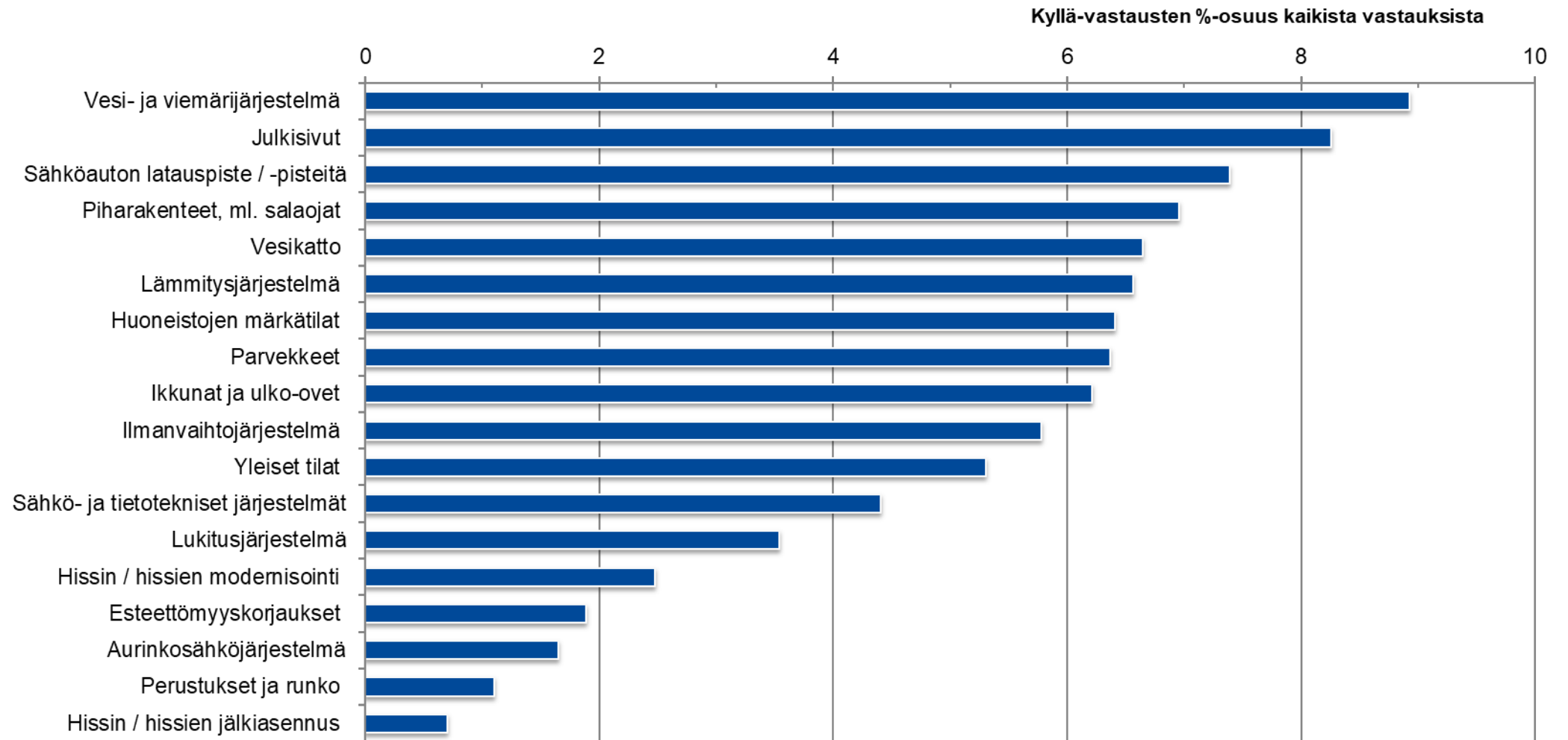
# Mitä korjataan? Vuonna 2022 ja Viisivuotiskausi 2023 – 2027

- **Vuonna 2022:** Vesi- ja viemärijärjestelmiä, julkisivuja, sähköautojen latausjärjestelmiä, ja piharakenteita korjataan/toteutetaan yleisimmin kerrostaloyhtiöissä. Näitä rakennusosia ilmoitti korjaavansa 7 – 9 % kerrostalovastaajista. Sähköautojen latausjärjestelmien rakentaminen on yleistynyt edelleen selvästi viime syksyynkin verrattuna. Huomattava on myös se, että lämmitysjärjestelmään toteutettavat hankkeet nousivat listauksessa ylöspäin!
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet, julkisivut, sähköautojen latauspisteet sekä vesikatto olivat yleisimpiä hankkeita. Myös rivitaloyhtiöissä sähköautojen latausjärjestelmiä ilmoitti yhä useampi taloyhtiö toteuttavan.
- **Viisivuotisjaksolla 2023 – 2027:** Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat selkeästi yleisin hanke, nyt runsaat 41 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat ulkovaipan kaikki korjaukset, ja putkistojen korjaukset. Lukitus- että lämmitysjärjestelmien hankkeissa näyttää olevan nousuvirettä kerrostaloissa.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat nyt kärkipaikalla 42 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien ja piharakenteiden hankkeita ilmoitti runsaat 26 prosenttia kaikista vastaajista. Julkisivuja, vesikattoa ja putkistoja koskevat korjaukset olivat esillä noin joka viidennessä rivitaloyhtiöissä lähimmän viiden vuoden aikana.



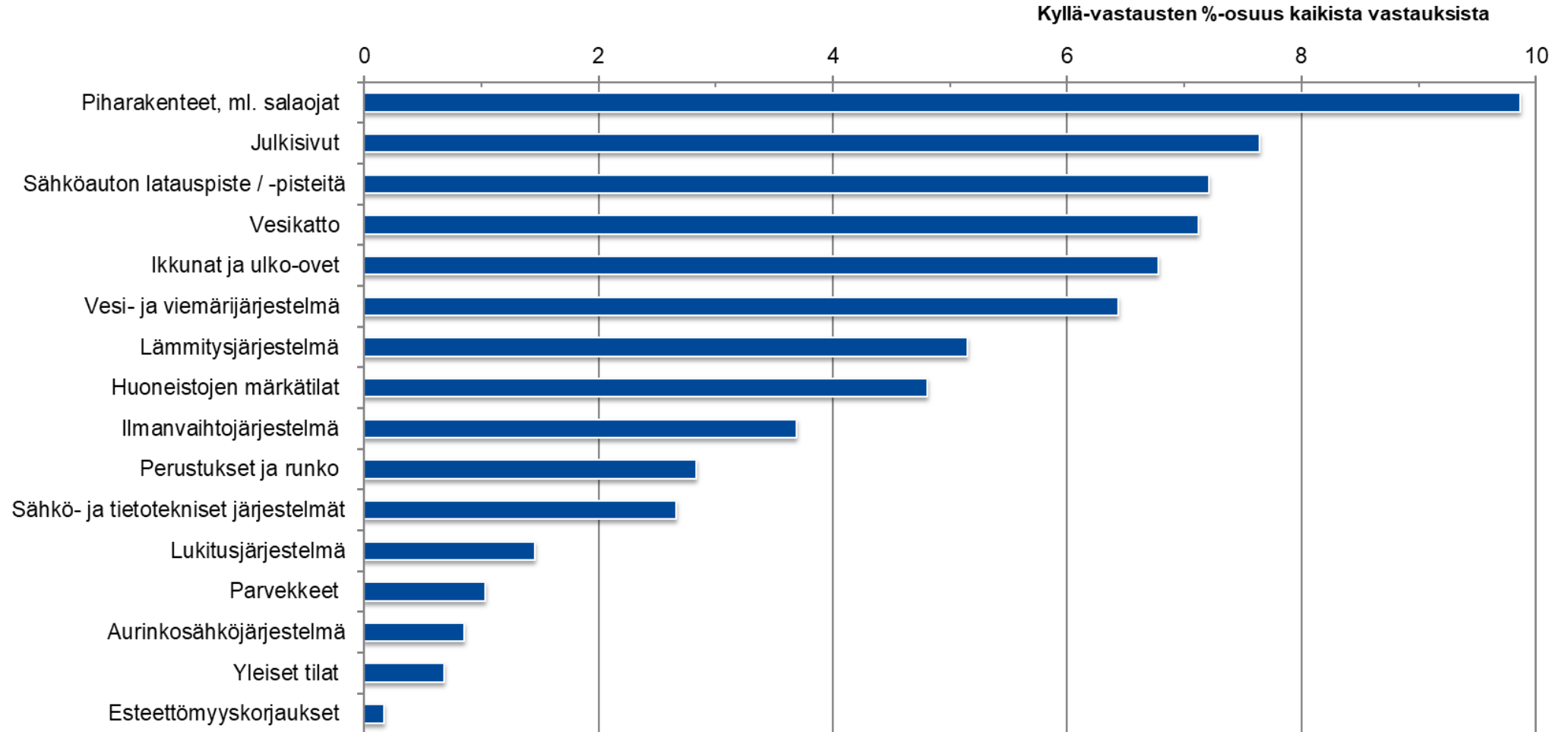
# Korjaukset vuonna 2022

## Kerrostalot



# Korjaukset vuonna 2022

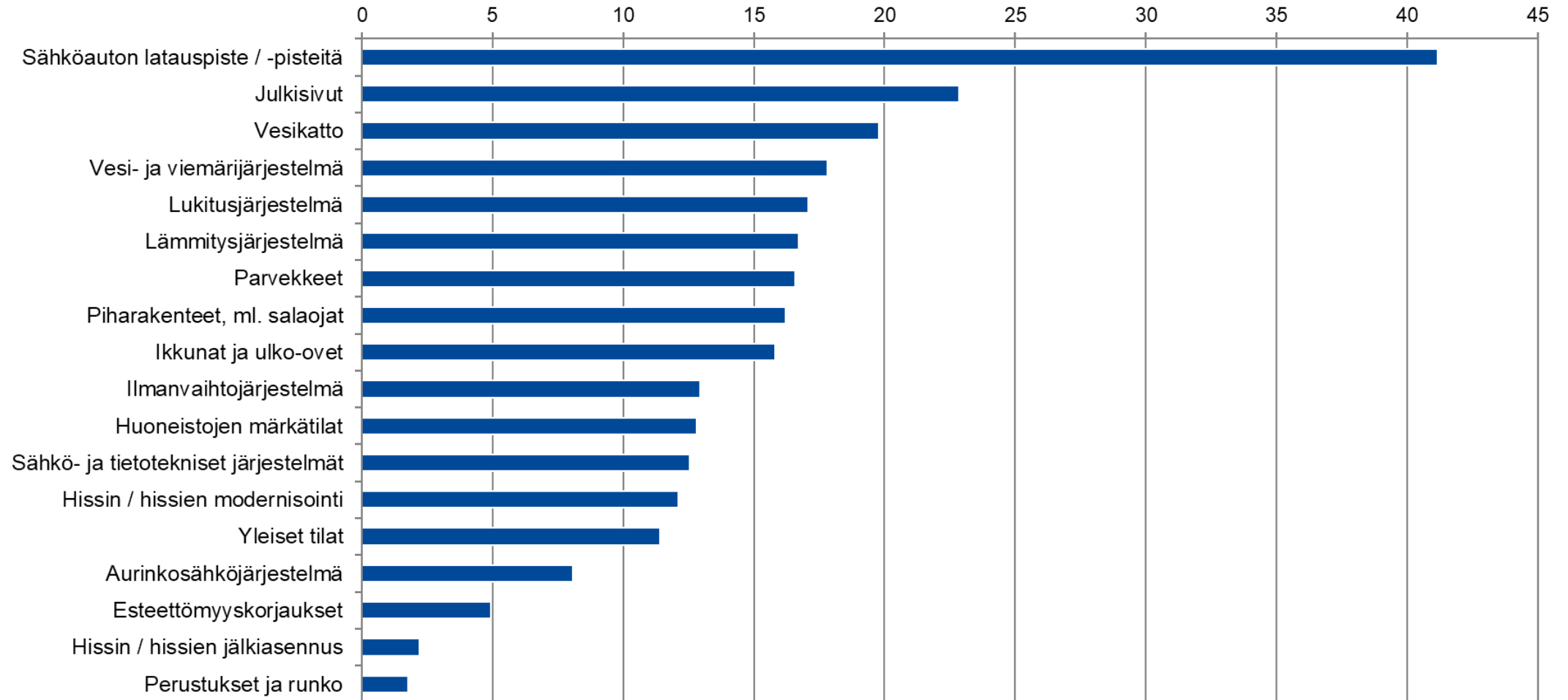
## Rivitalot



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2023 - 2027

## Kerrostalot

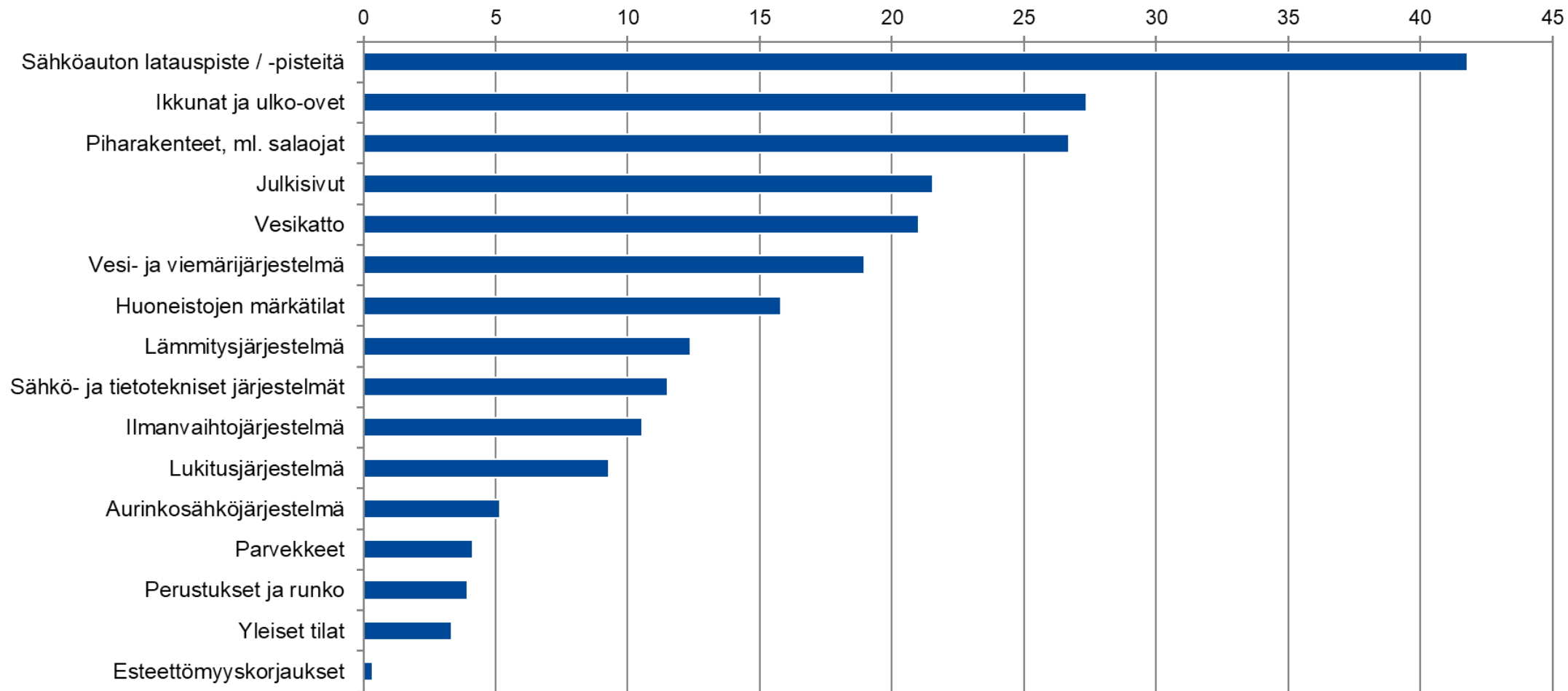
Kyllä-vastausten %-osuus



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2023 - 2027

## Rivitalot

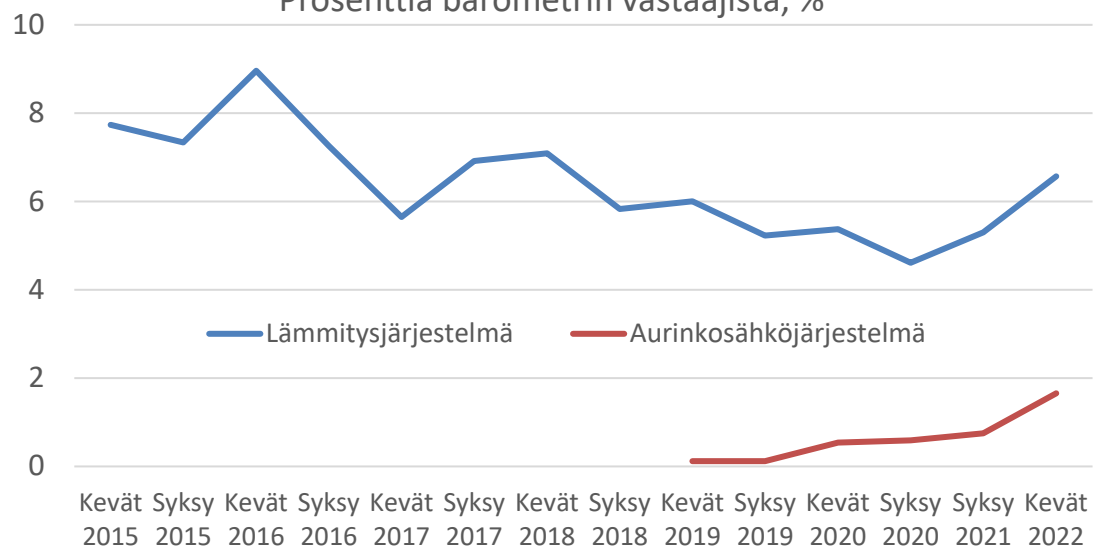
Kyllä-vastausten %-osuus



# Energia- ja lataushankkeissa tuntuva kasvua juuri nyt

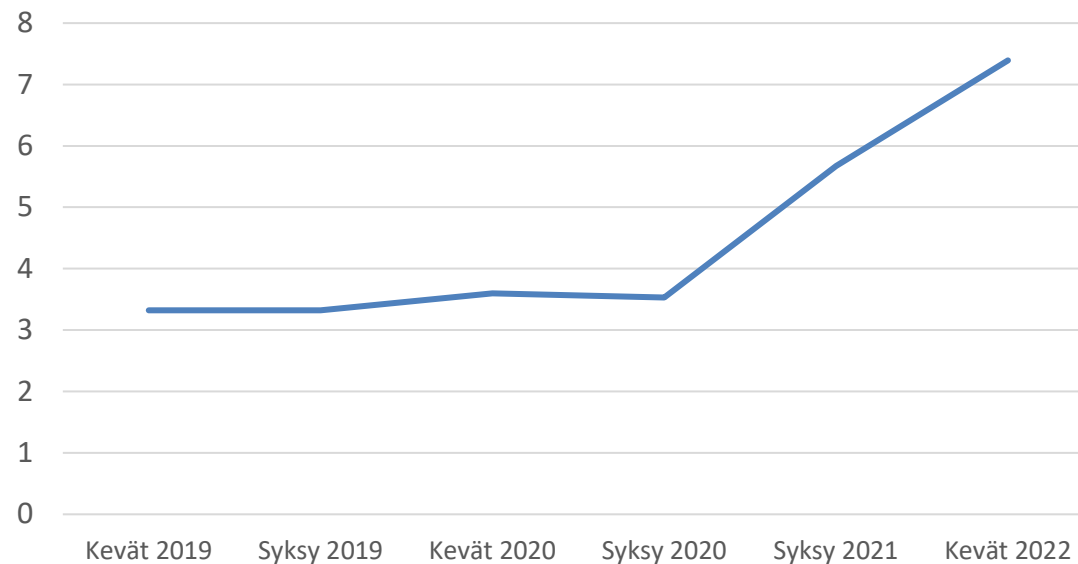
## Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2015 - 2022

Prosenttia barometrin vastaajista, %



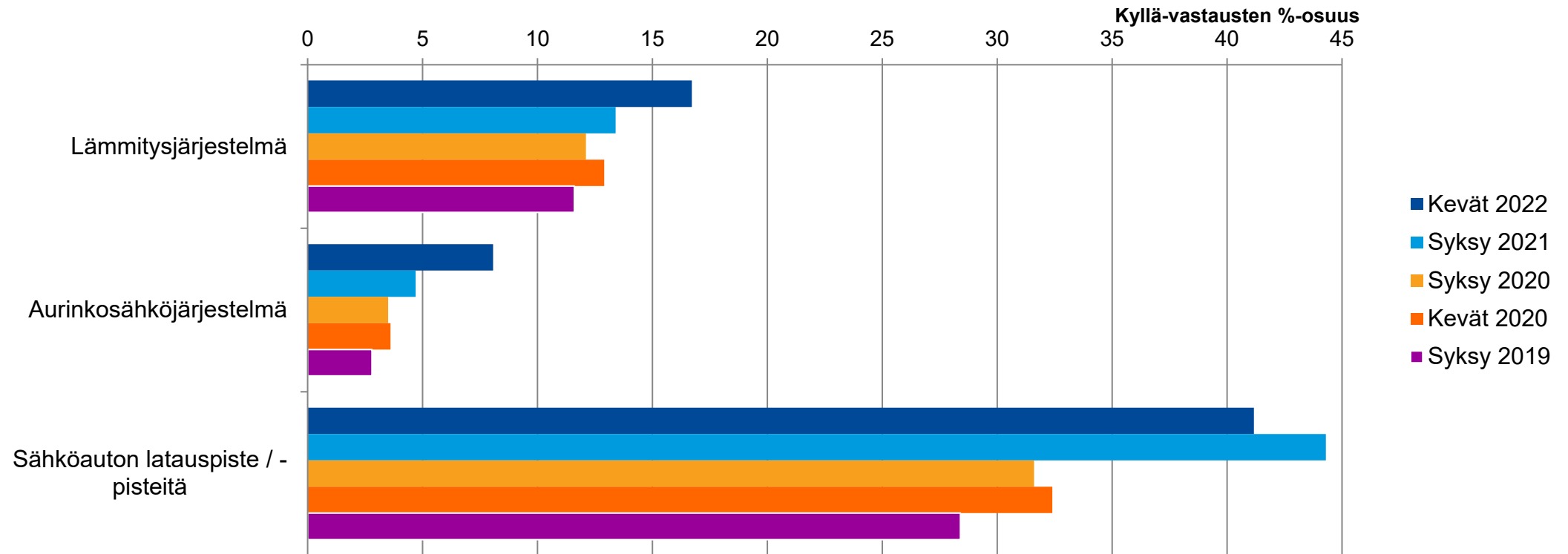
## Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2022

Prosenttia barometrin vastaajista, %



# Energia- ja lataushankkeet kasvussa myös lähivuosina

## Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot



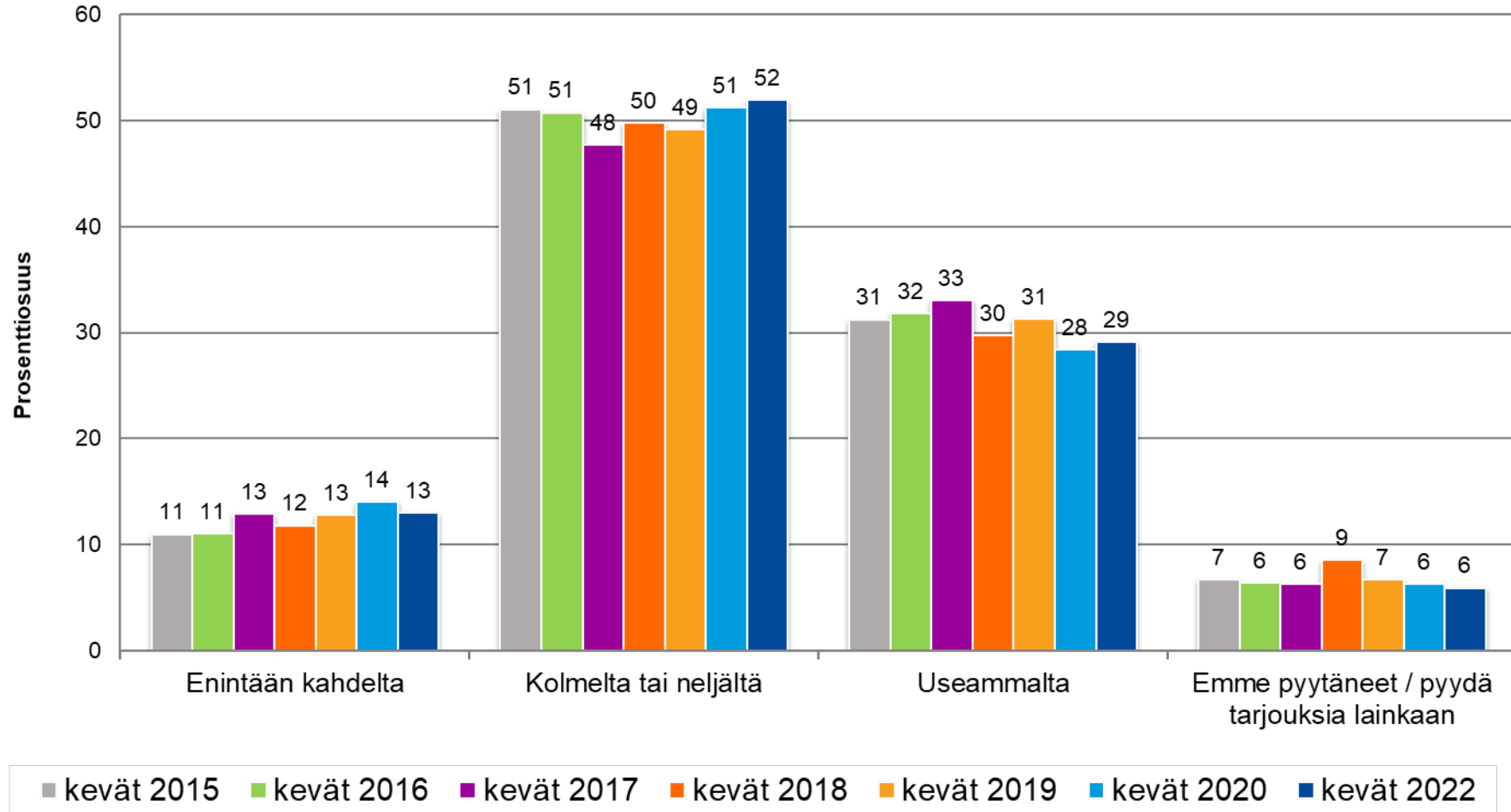


# Tarjoukset



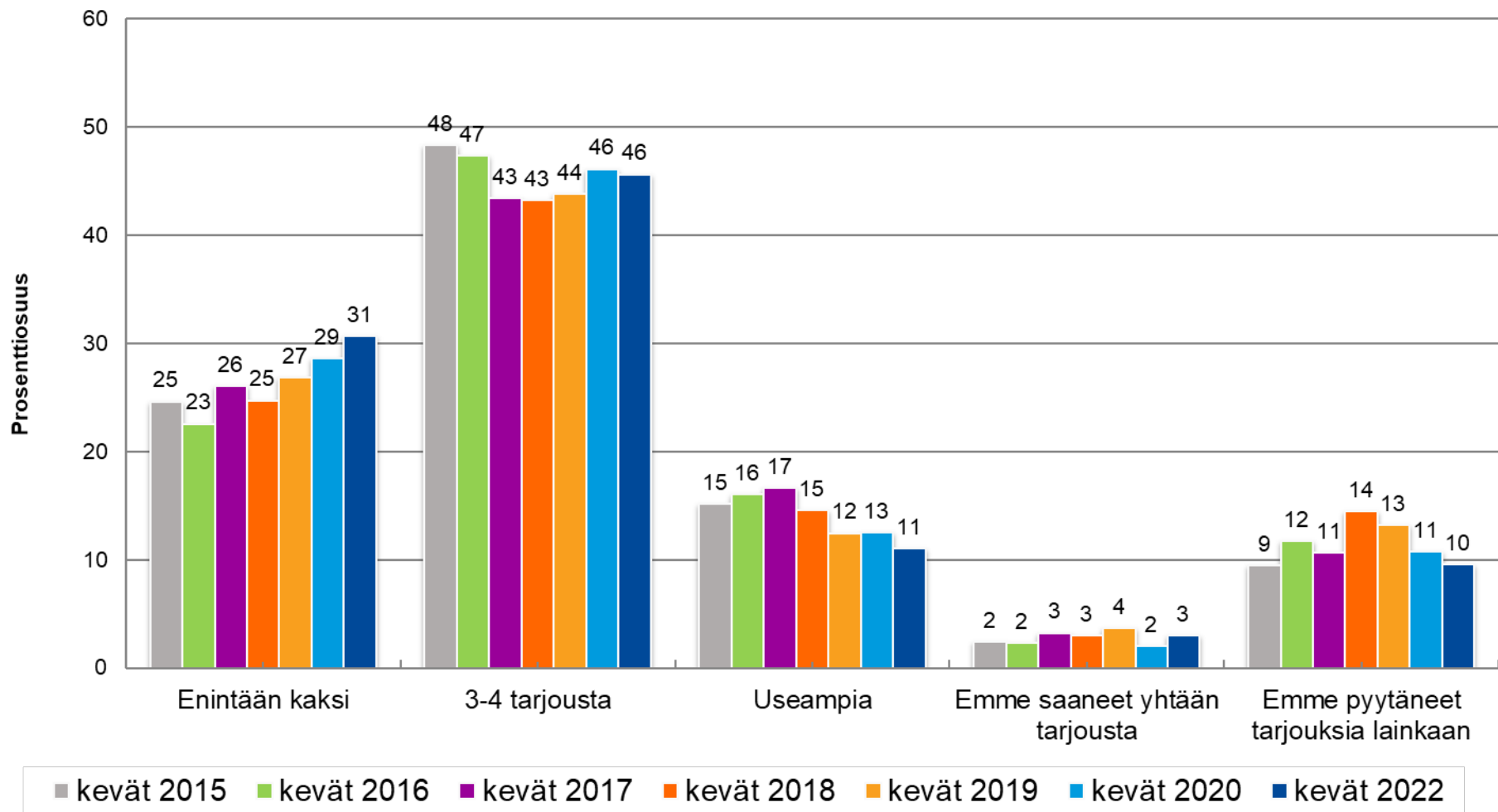
# Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Korjaushankkeiden talous ja rahoitus



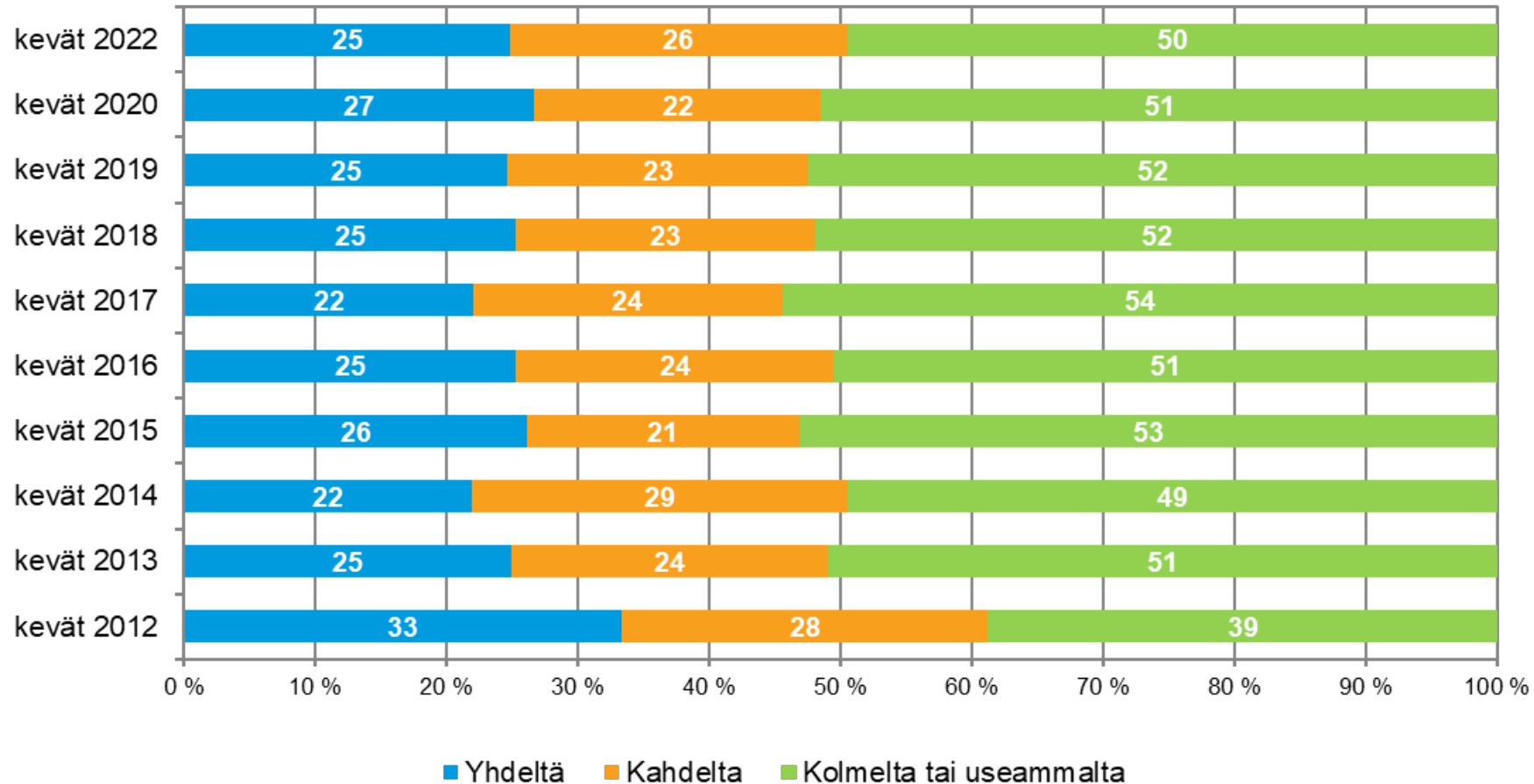


# Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjauslainojen saatavuudessa muutos näyttää syksyyn 2021 verrattuna pieneltä, mutta vastaajissa oli kuitenkin hivenen enemmän niitä, jotka eivät ole saaneet joko yhtään tai vain yhden lainatarjouksen. Vastaajista 7 % ei saanut ainuttakaan rahoitustarjousta.
- Lainarahoituksen saamisen arvioidaan kuitenkin heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana saman verran kuin syksyllä 2021 (saldoluku nyt: -15, vs vuosi sitten -16). Heikentymistä raportoineiden vastaajien osuus oli 17 %. Rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan suuri valtaosa, 81 prosenttia vastaajista.
- Lainaehtojen odotukset heikentyivät merkittävästi kevään 2022 mittauksessa. Nyt peräti 62 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, ja parantuvia ei juuri kukaan vastaajista (saldoluku: -62/ Kevät 2022 vs. -37 / Syksy 2021). Näin voimakkaat heikentymis-odotukset ovat olleet viimeksi vuonna 2013, ns. eurokriisin aikana.
- Korjauslainojen lainamarginaalin mediaani on pysynyt ennallaan syksyyn 2021 verrattuna. Keväällä 2022 vastanneiden tapausten mediaani oli 0,85 %. 80 % vastaajien marginaaleista on välillä 0,5 – 2,1 %. Sekä jakauman ala- että yläpää hieman levenivät viime syksyyn verrattuna.
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 10 prosenttia vastaajista. Näistä 44 prosentilla oli mallina kiinteä korko, korkokatto 32 prosentilla. Korkotunneli kolmella prosentilla.

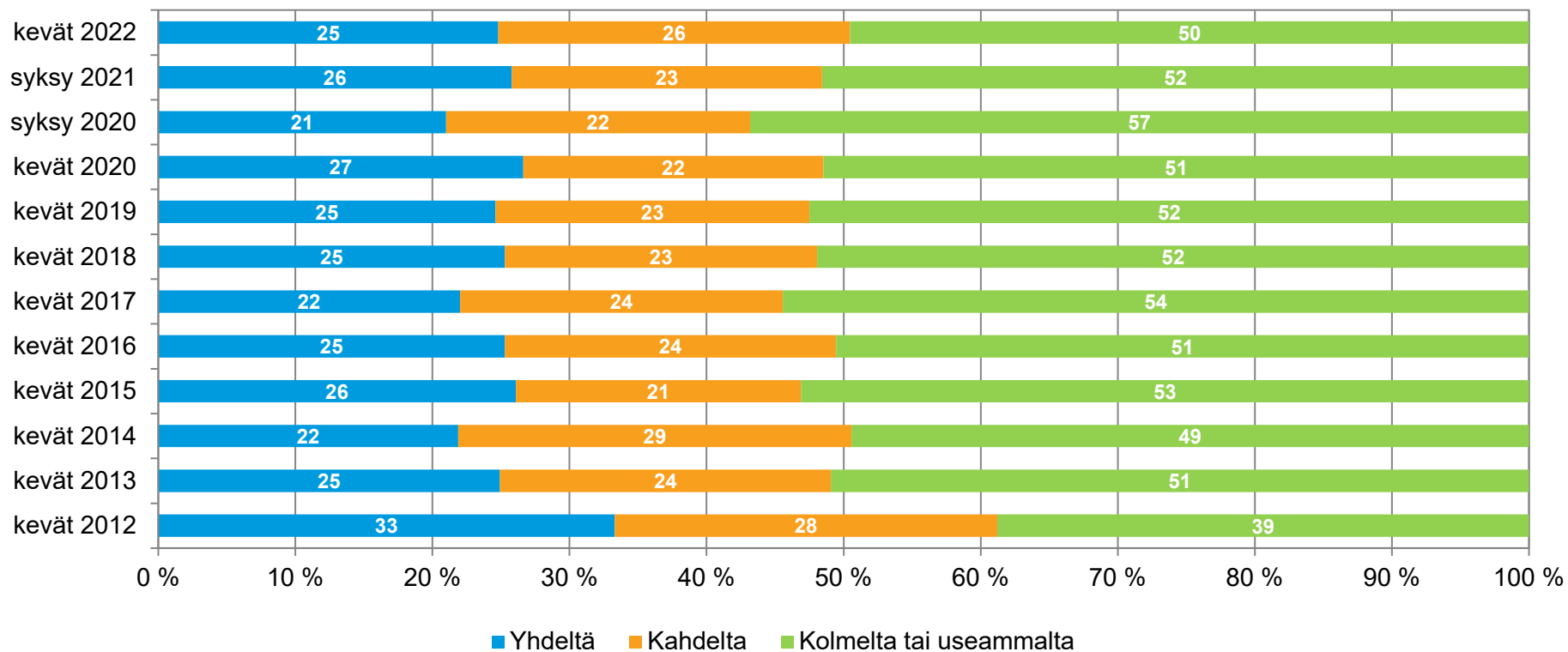
# Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



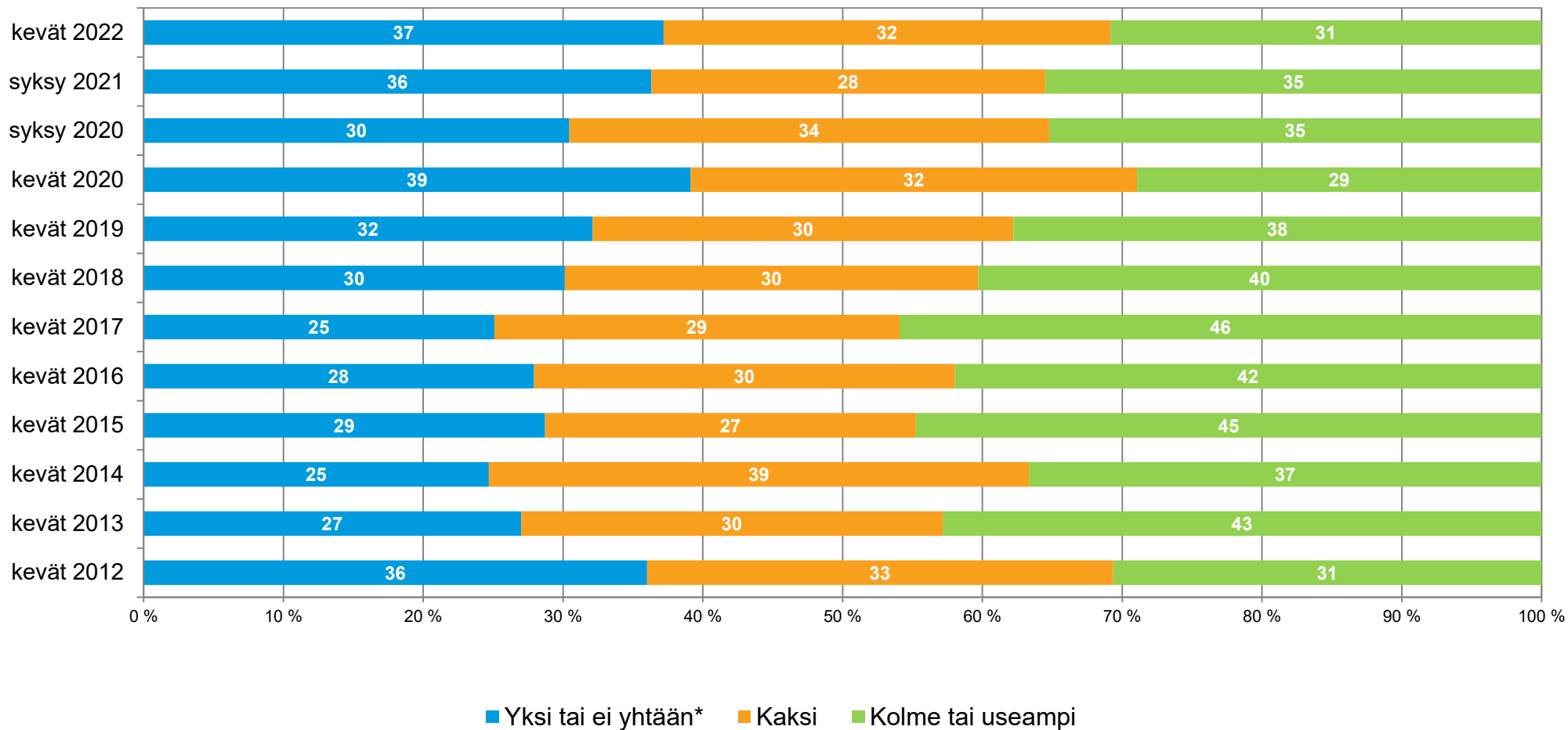
# Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



\*) Vuodesta 2020 lähtien vastausvaihtoehto "ei yhtään" tarjolla:  
Keväällä 2022 näiden vastausten osuus oli 6,8 % ja syksyllä 2021 osuus oli 5,7 %.

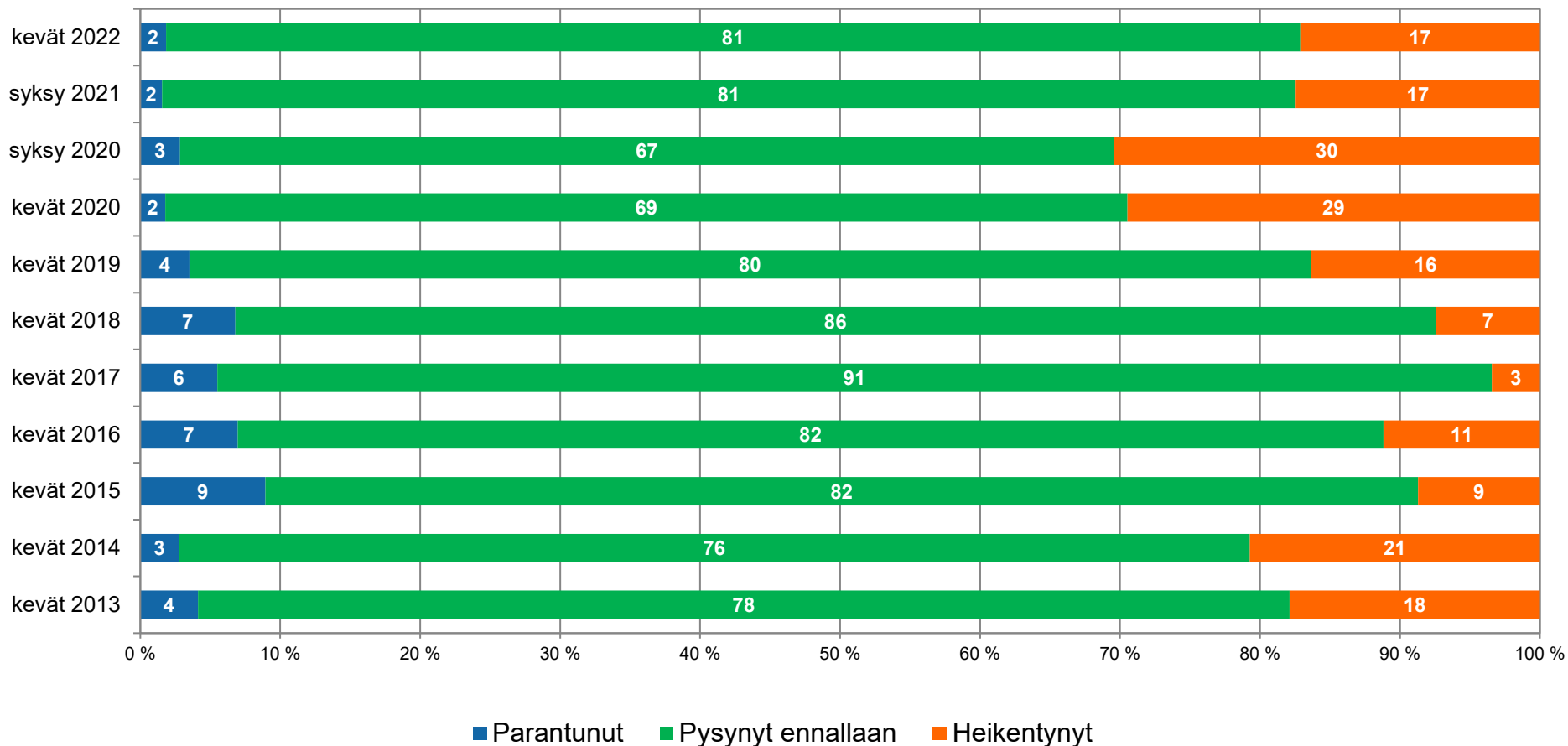
# Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous





# Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

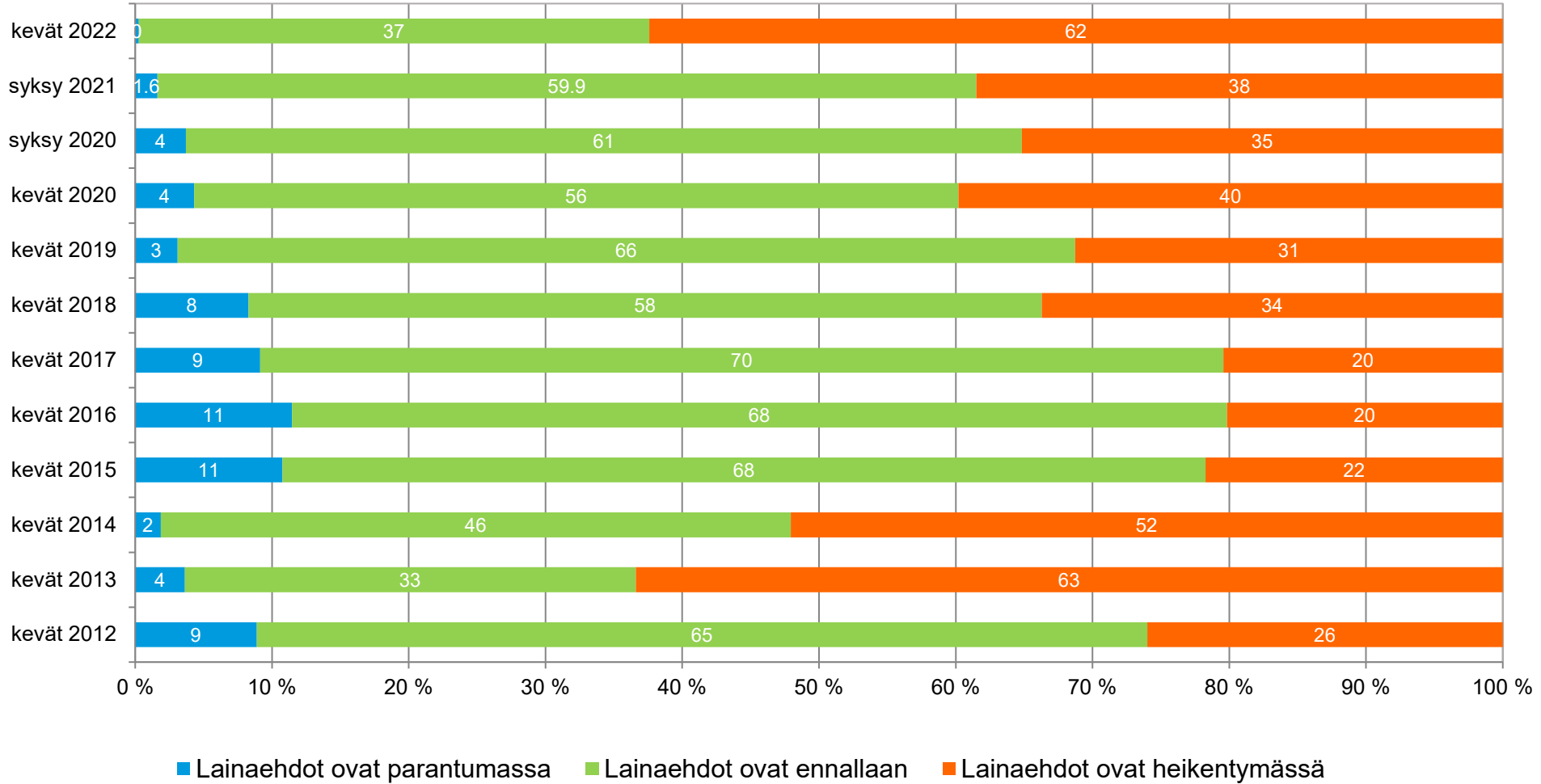
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Lainaehtojen kehitysodotukset

n = 1629 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, kevät 2022)

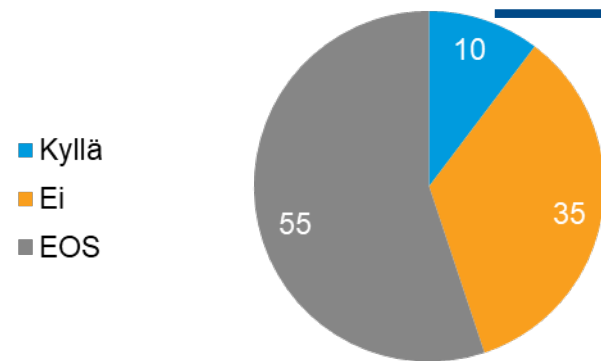
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



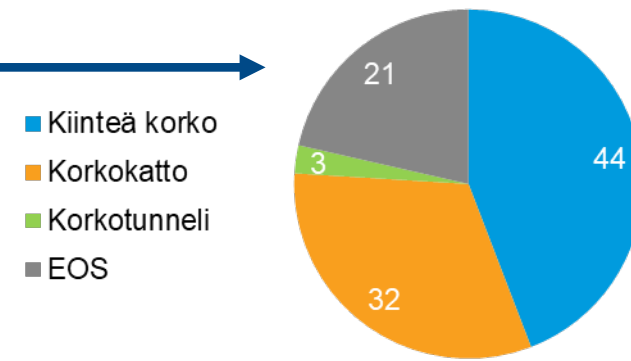
# Lainojen korkosuojauksen käyttö

n=1513

Onko lainalla korkosuojaus?



Minkälainen korkosuojaus on?



# Nykyinen markkinatilanne

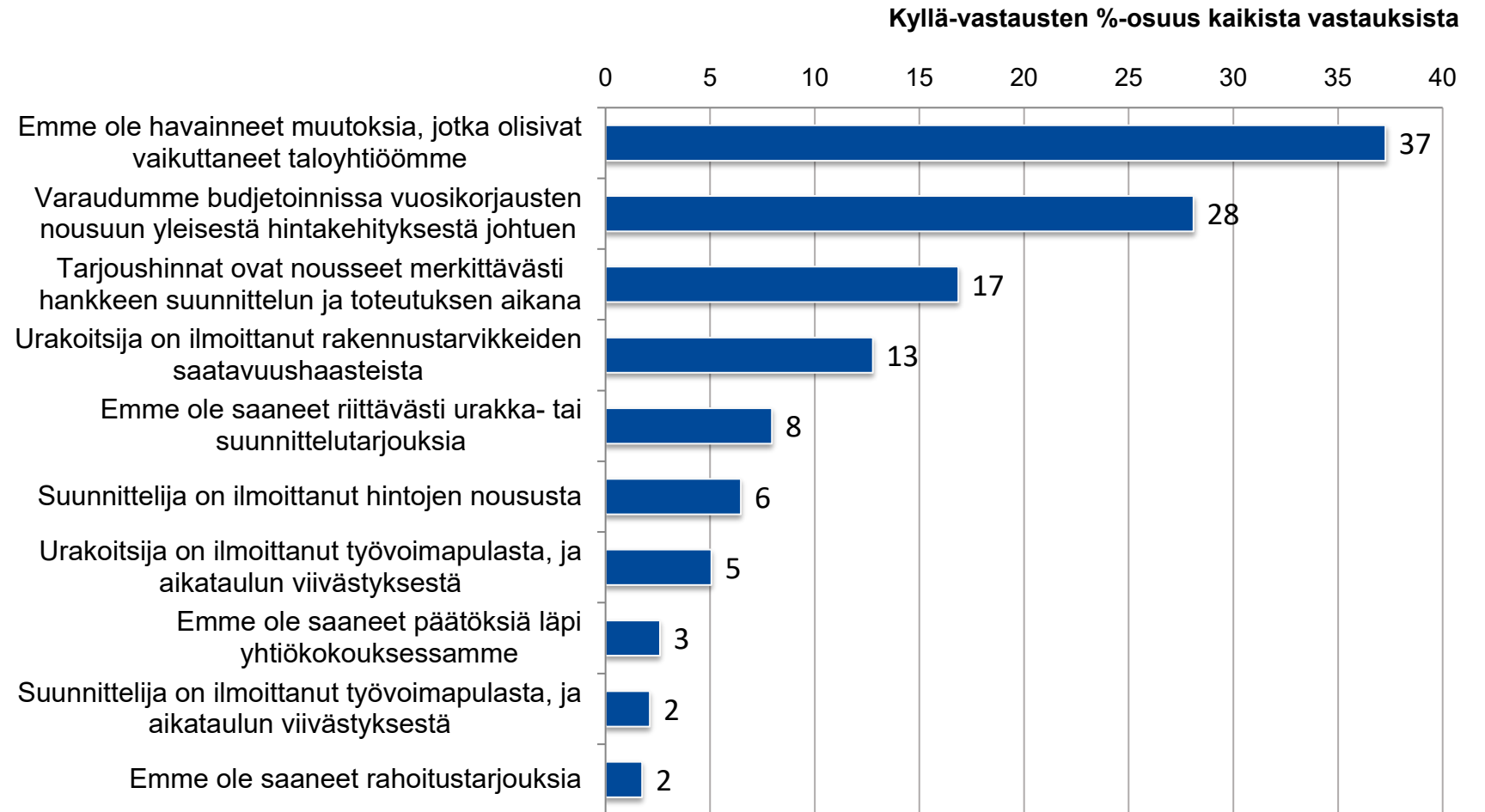


# Markkinatilanteen vaikutukset korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin viimeisen 6 kk aikana

**Kysymyksen muotoilu: Miten nykyinen markkinatilanne on vaikuttanut taloyhtiönne korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin viimeisen 6 kuukauden aikana?**

## **Kärkihavainnot:**

- Rungas kolmasosa ei ole havainnut muutoksia.
- Varautumista nouseviin korjauskustannuksiin 27 %:ssa yhtiöistä.
- Tarjoushintojen nousua 17 prosentissa vastauksia.
- Tarjous- ja työvoimapulaa raportoitu alle 10 prosentissa vastaajia.



## 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)





# Korjausrakentamisbarometri: Taustat ja vastaajat / Kevät 2022

- Korjausrakentamisbarometriin vastasi 3773 henkilöä: hallituksen jäsenet n=3447, isännöitsijät n=255 ja muut taloyhtiövastaajat n=71.
- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä. Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa.
- Barometrin ajankohtaisosiossa kartoitettiin nykyisen markkinatilanteen vaikutuksia taloyhtiöiden korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin viimeisen 6 kuukauden aikana. Esimerkkinä kustannusten ja hintojen kehitys sekä tavaroiden ja palvelujen saatavuus.
- Vastaukset kerätty: 29.3. – 18.4.2022.

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

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



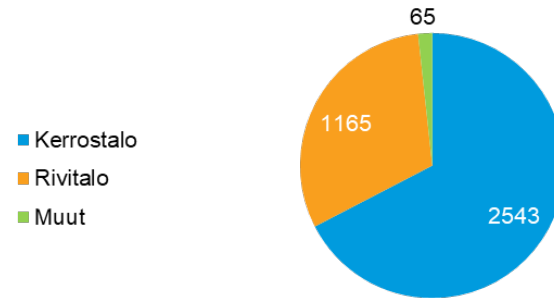
# Korjausrakentamisbarometri

## Kevät 2022 – Vastaajaprofiilit, lkm

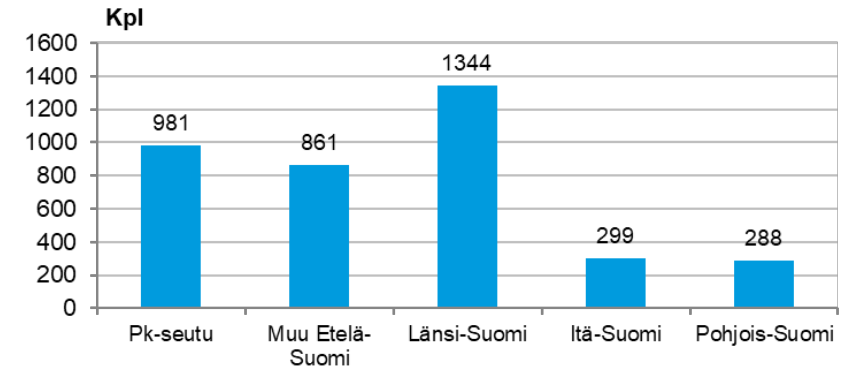
### Vastaajat roolin mukaisesti



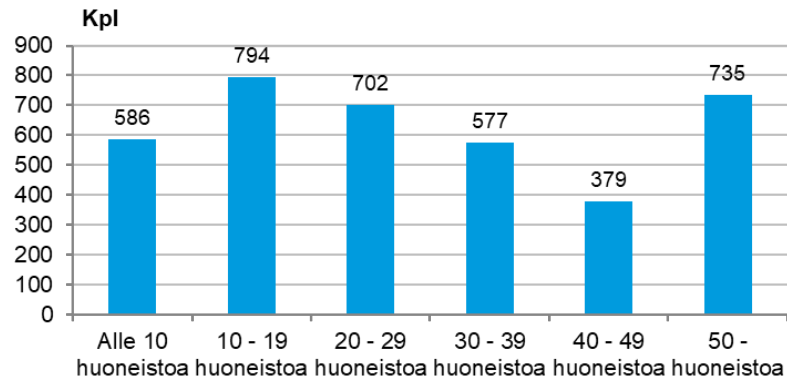
### Vastaajat talotyypin mukaisesti



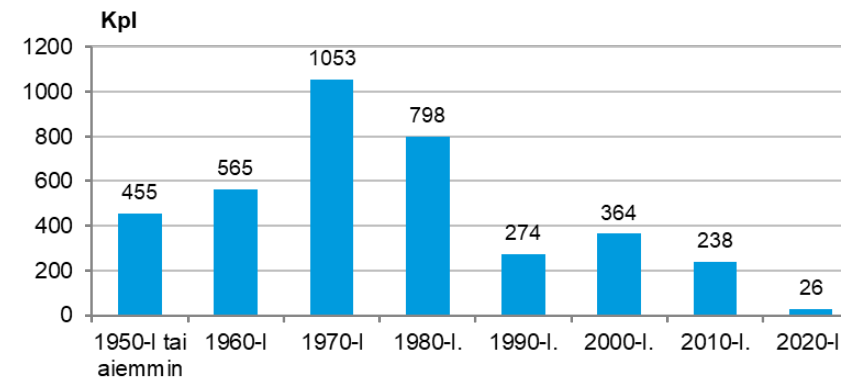
### Vastaajat aluekohtaisesti



### Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=34)



### Vastaajat taloyhtiön rakennusvuoden mukaisesti





# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

