

Korjausrakentamis- barometri

Yhteenveto, syksy 2022





Yhteenveto

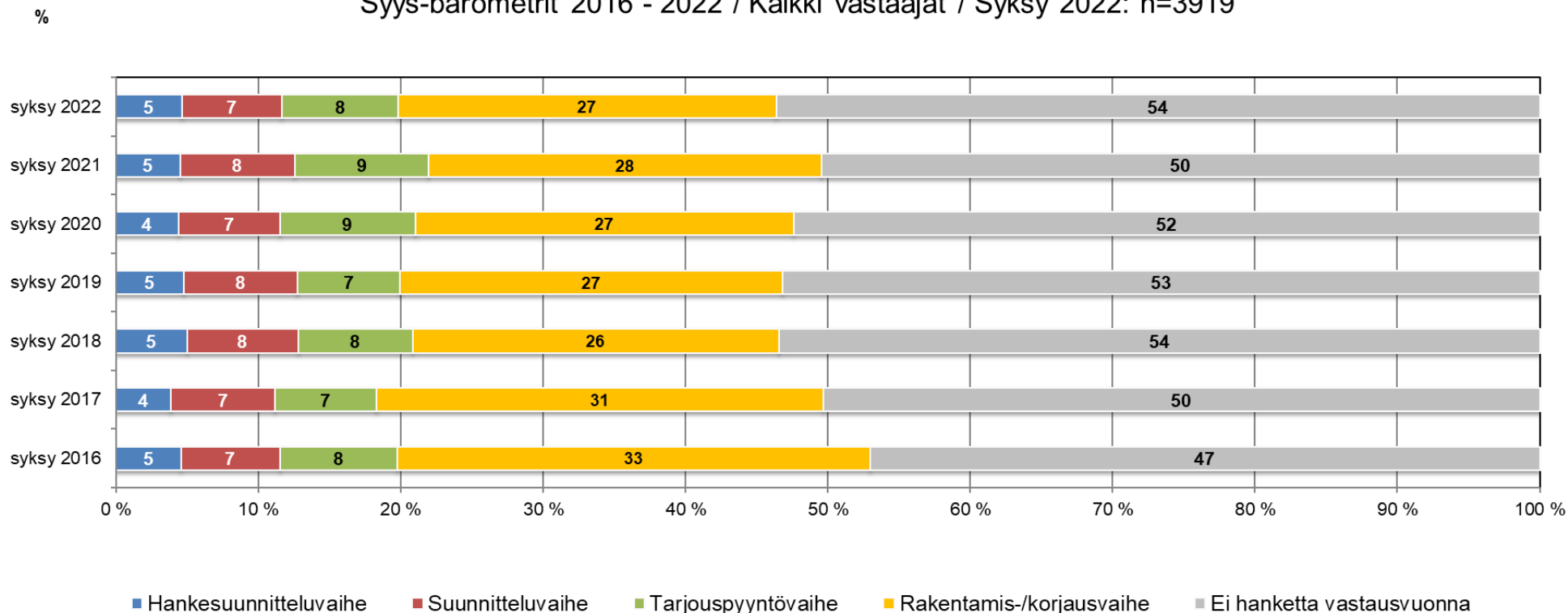
Suhdannekuva korjausrakentamisessa

Lokakuu 2022

- Taloyhtiöiden korjaushankkeissa ei ole kokonaisuutena kasvuvirettä. Kuitenkin miltei joka toisella on tänä vuonna korjaushanke. Näistä korjaus- ja urakointivaihe on hieman runsaalla puolella yhtiöistä, ja tarjouspyyntövaihe joka kuudennella, ja suunnitteluvaihe 14 prosentilla barometrin vastaajilla.
- Barometrin osoittama vastausvuoden ilmapuntari-mittarin arvo ei ole noussut vuoden takaisesta. Kevääseen verrattuna ilmapuntari on myös laskenut saldoluovusta -1 lukemaan -5. Kasvua tälle vuodelle odottaneita on 26 ja supistumista odottaneita 31 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku on korkein +/-0. Muun Etelä-Suomen ja Itä-Suomessa matalin, -8. Rivitaloyhtiöissä kuluvan vuoden kasvuoletus on parempi kuin kerrostaloyhtiöiden.
- Vuodelle 2023 taloyhtiöiden odotukset ovat yhä varovaisia. Odotuksia mittaava saldoluku on +/-0, joka on korkeampi kuin keväällä, mutta matalampi kuin vuosi sitten kuluvaa vuotta koskien. Pk-seudun ja Pohjois-Suomen saldoluovut ovat hieman plussan puolella, muualla taas hieman miinuksella.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen heikentynyt. Saldoluku on nyt -37, kun keväällä lukema oli -24, ja syksyn 2021 lukema -12. Vastaajista 59 % ilmoitti, ettei ajankohtainen yleinen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat yleisestä taloustilanteesta riippumatta. Tämä lukema ei ole ollut näin pieni sitten mittauksen aloituksen keväällä 2014.
- Tarjousten saamisessa on näkyvissä hienoista hiipumista. Vain korkeintaan 2 tarjousta saaneiden osuus on edelleen kasvanut.

Korjaushankkeen vaihe taloyhtiössä 2016-2022

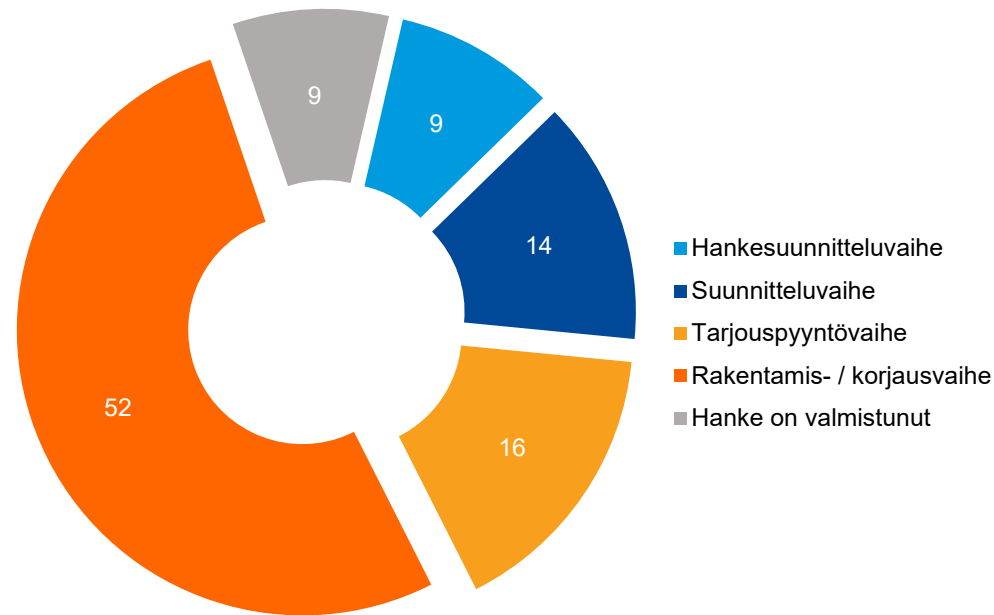
Korjaushankkeen vaihe yhtiössä Syys-barometrit 2016 - 2022 / Kaikki vastaajat / Syksy 2022: n=3919



Hankkeen vaihe niillä, joilla hanke menossa...

Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

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



N=2084, Korjaushanke on toteutettu viimeisen 6 kuukauden aikana tai hanke toteutuu seuraavan 6 kuukauden aikana

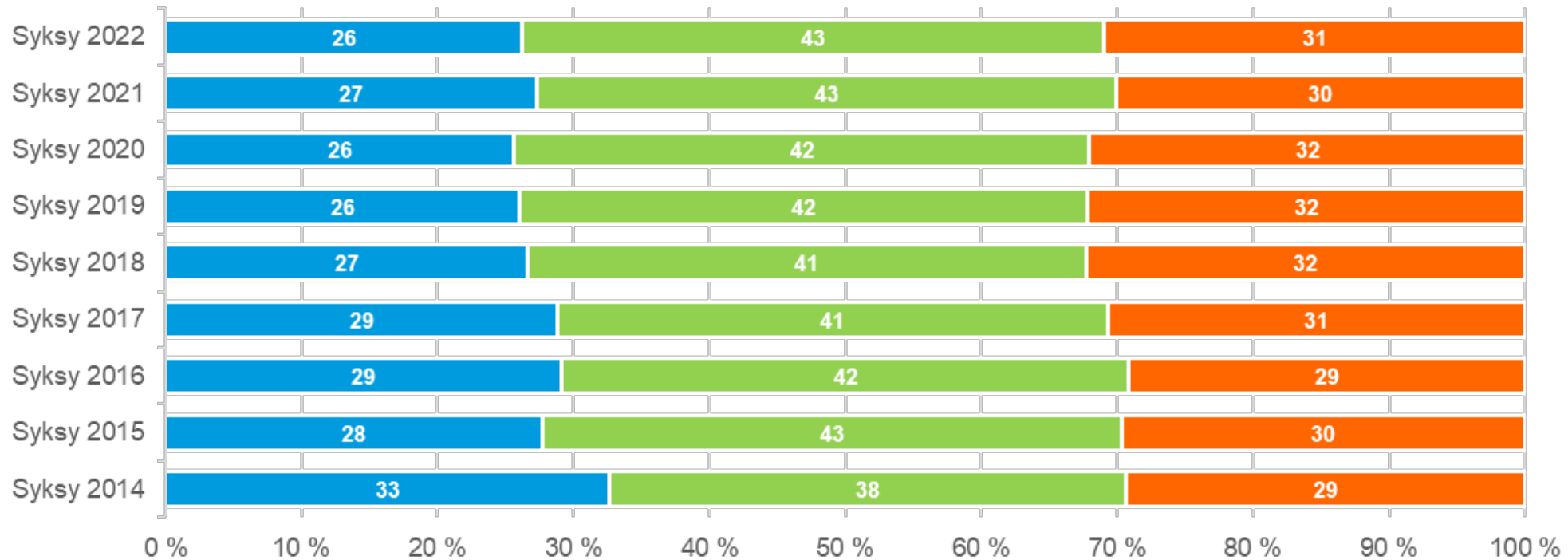


Suhdannenäkymät

Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna Syksy-barometrit **Syksy 2022** (Saldo: -5)

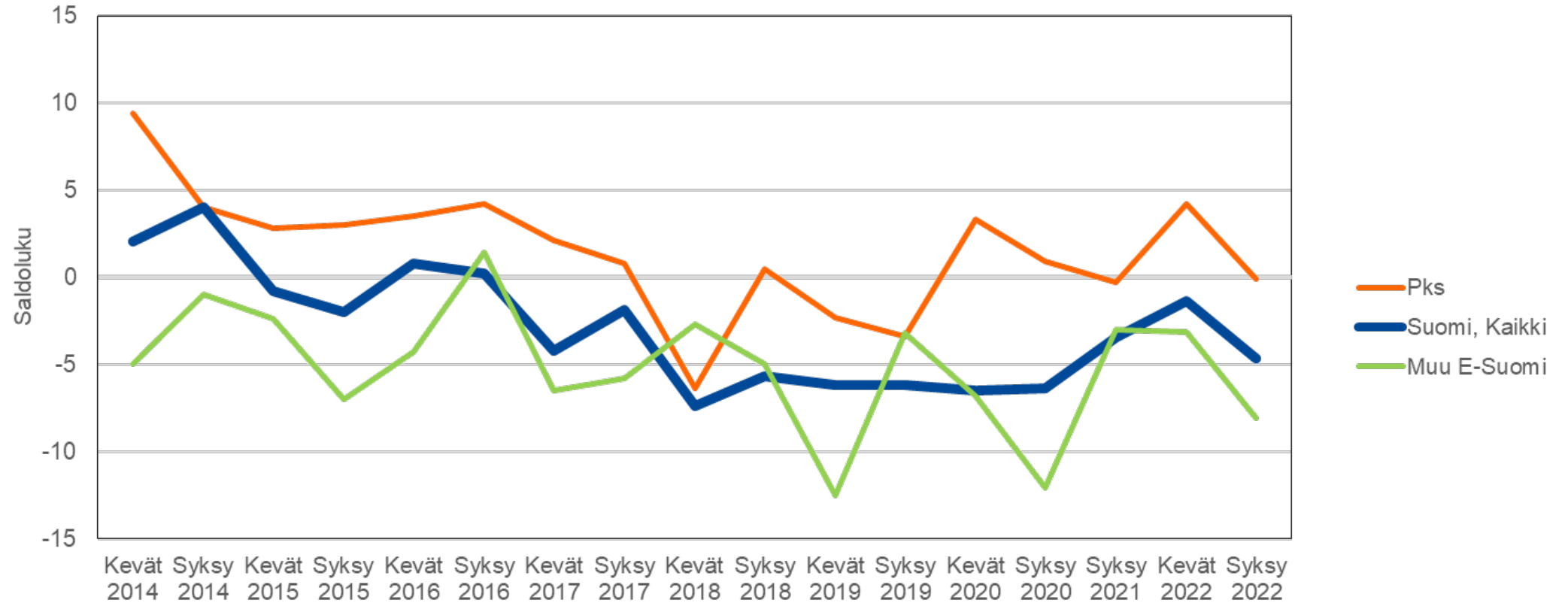
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari

Etelä-Suomi

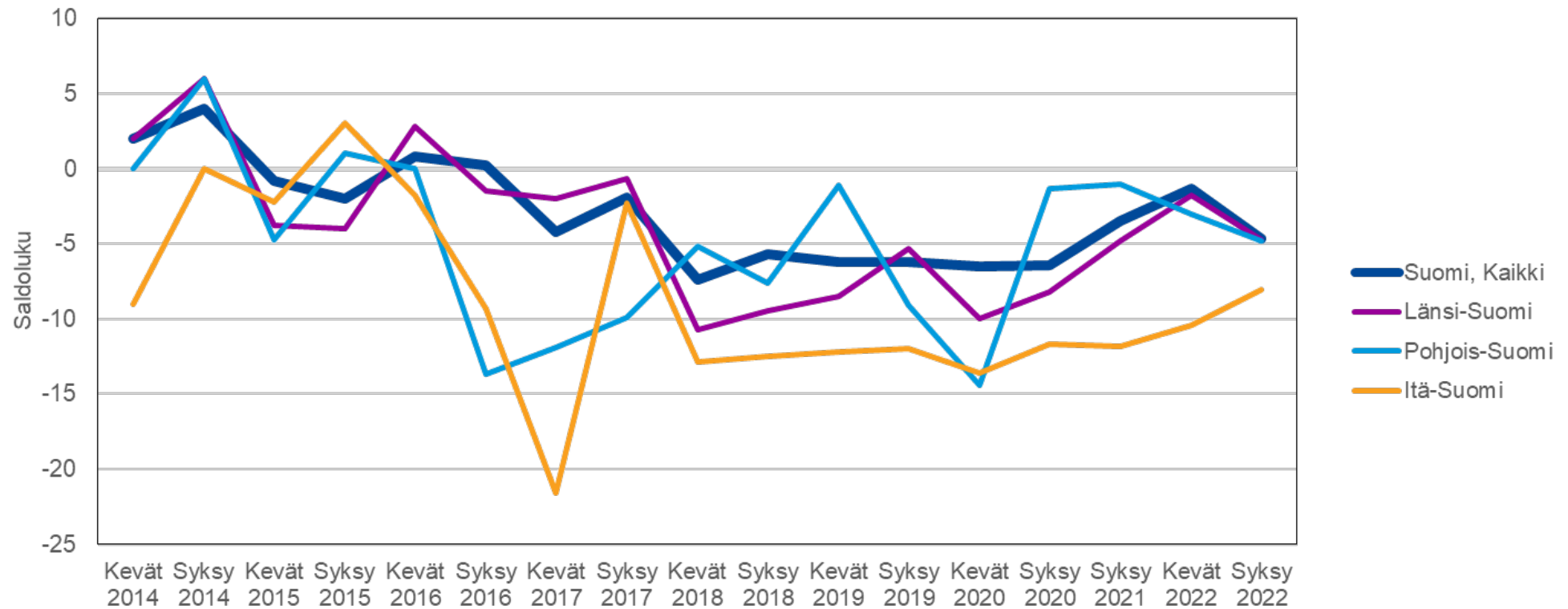
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari

Itä-, Länsi- ja Pohjois-Suomi

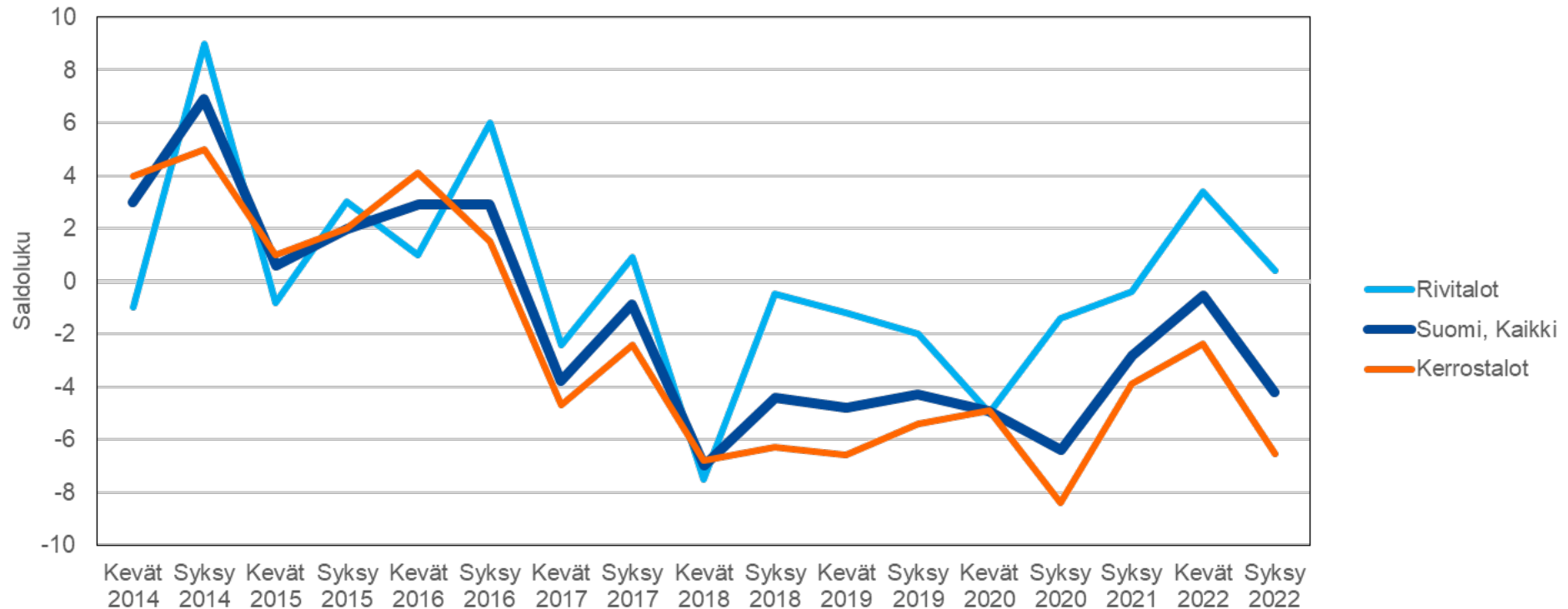
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot

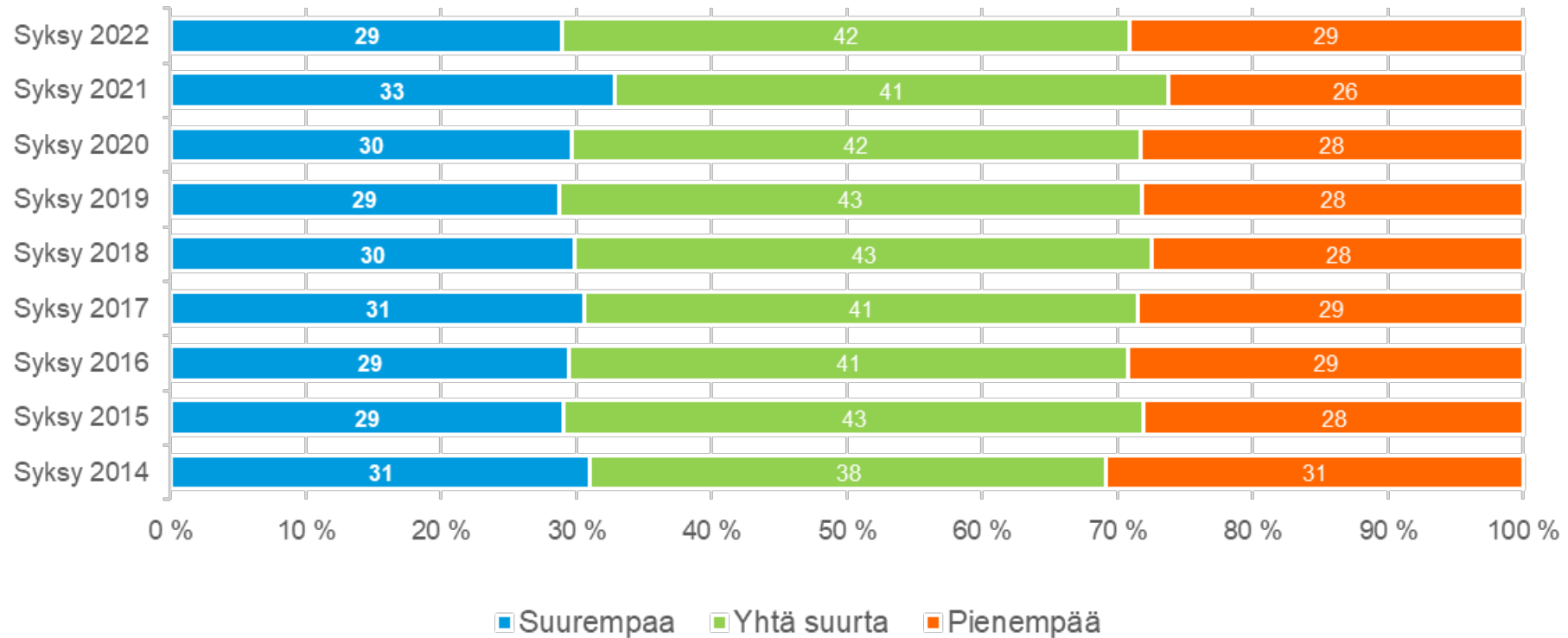


Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna

Syksy-barometrit **Syksy 2022 (Saldo: 0)**

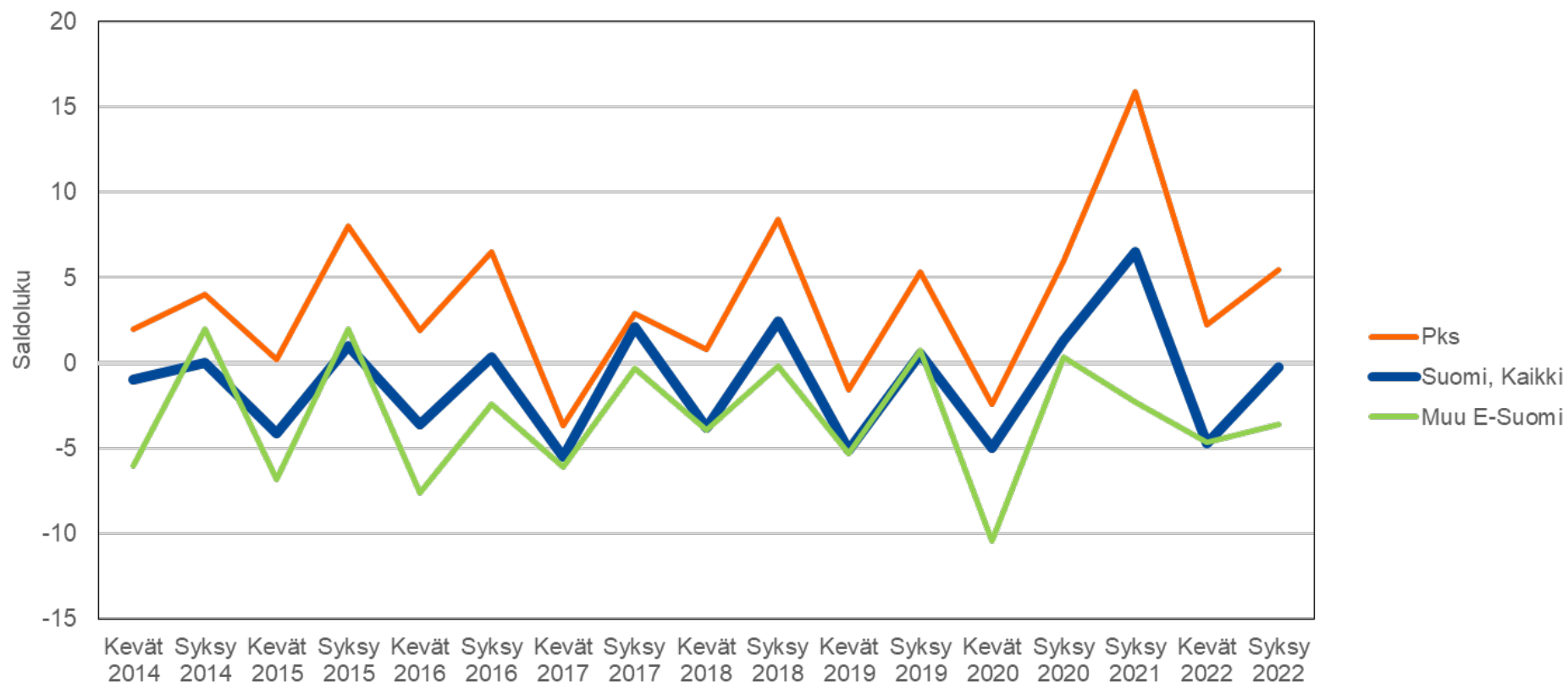
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Etelä-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset

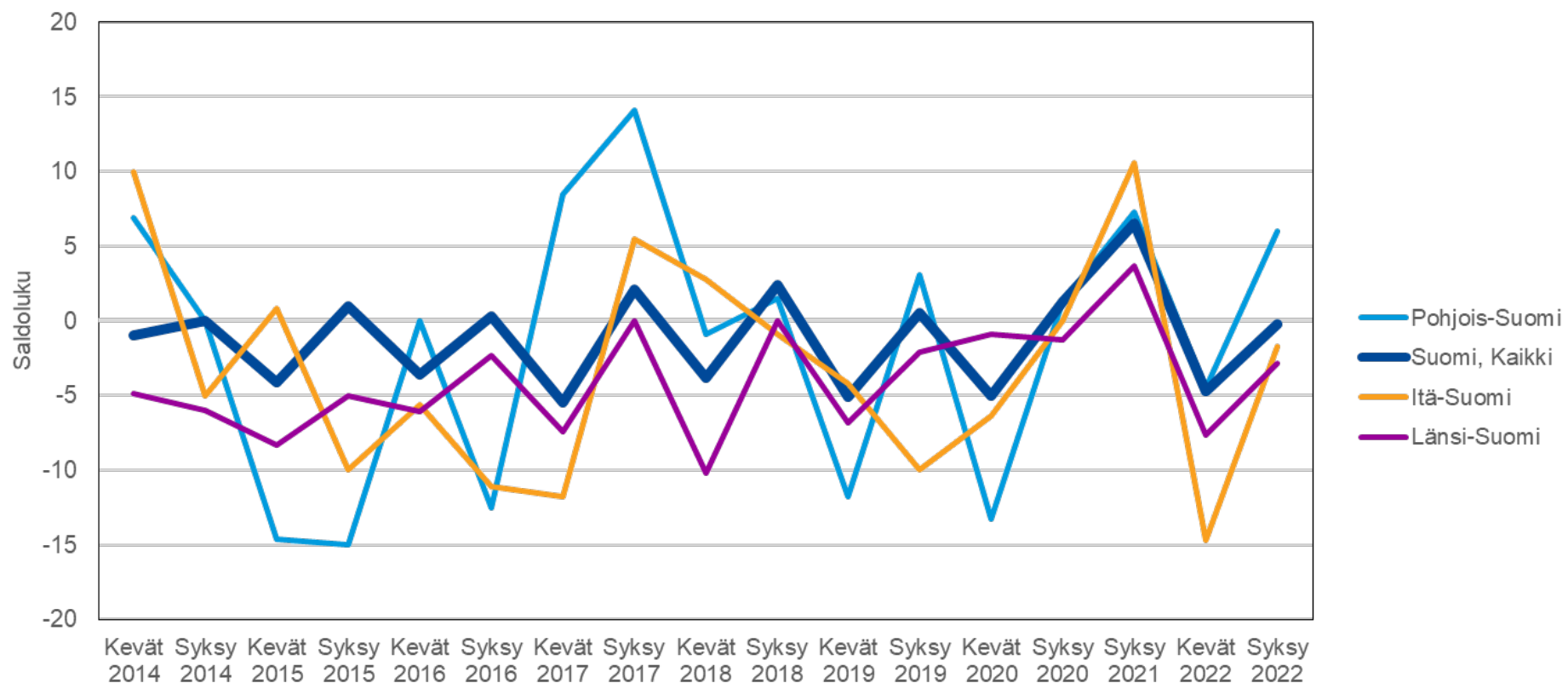


Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna

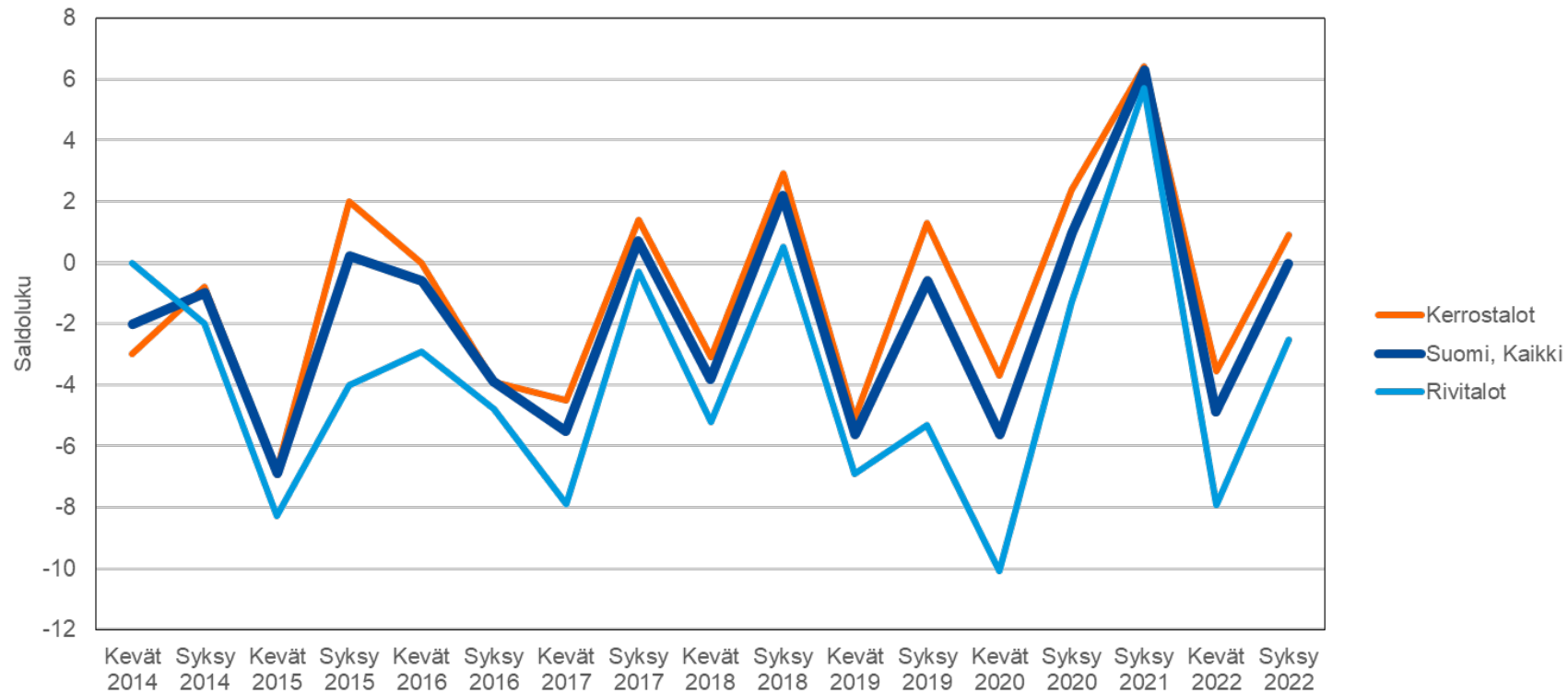
- Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

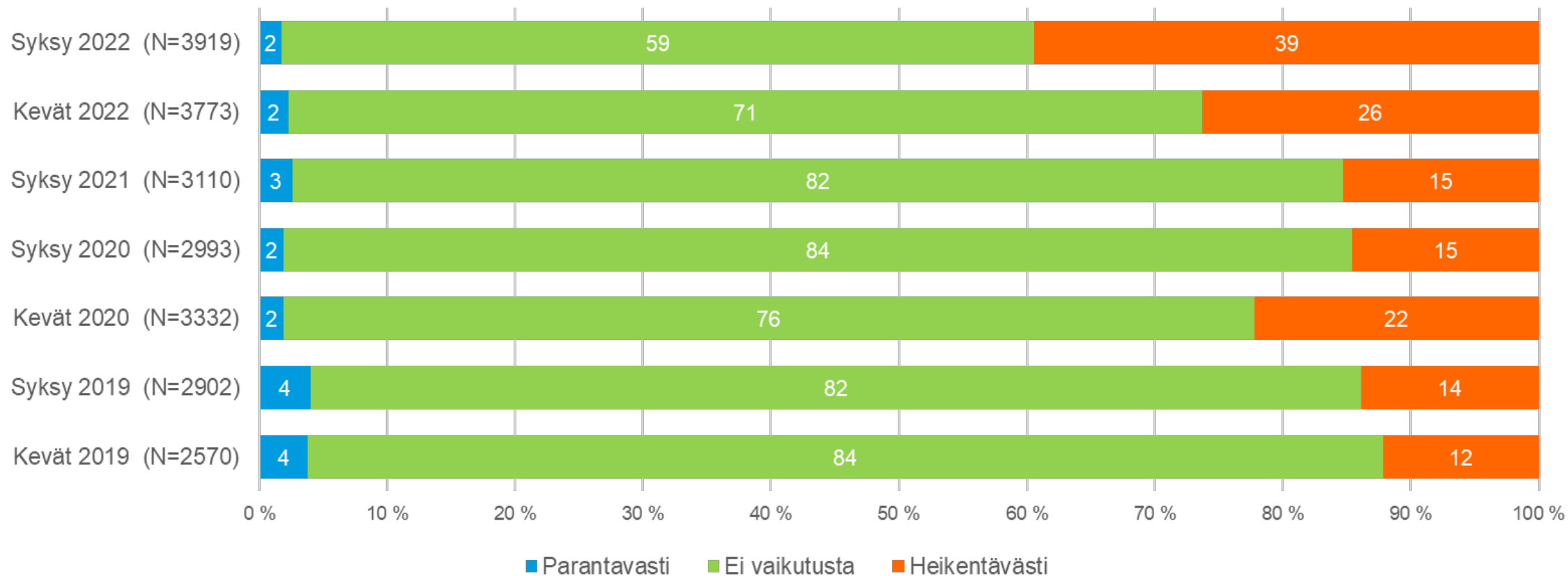
Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot



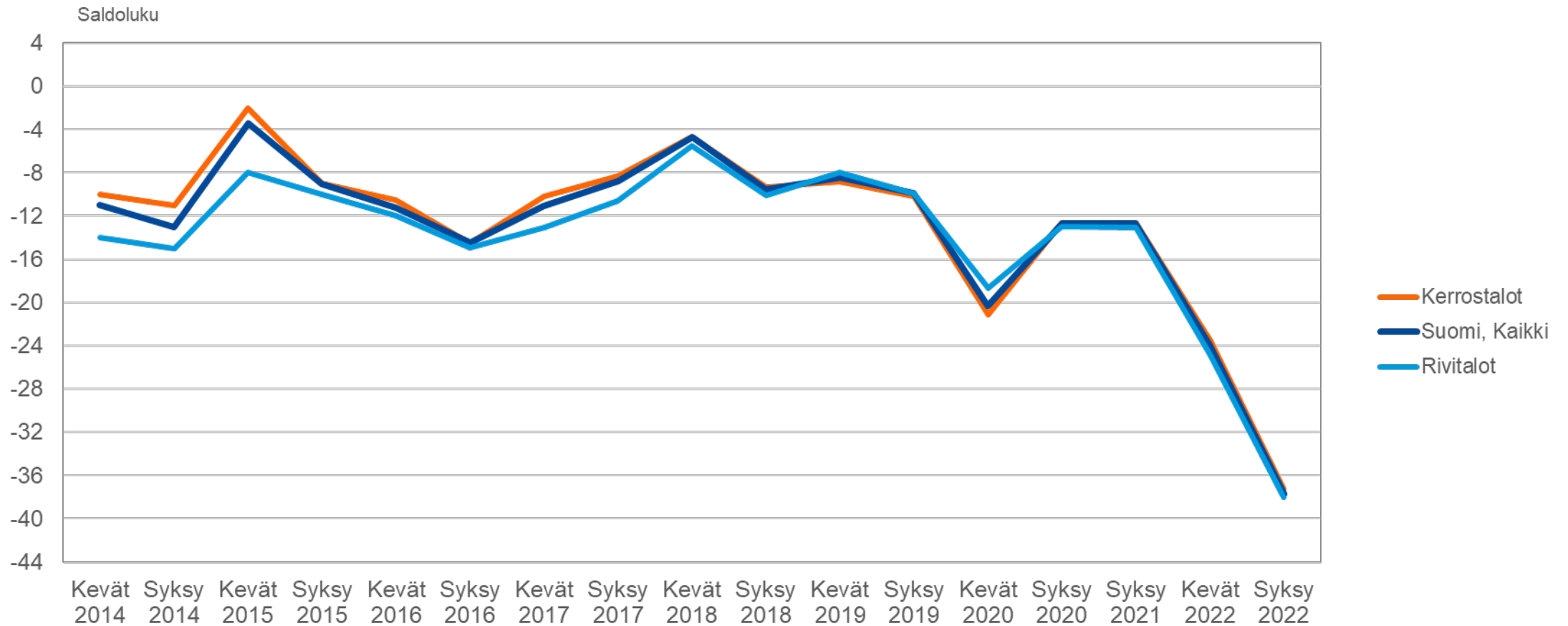
Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset



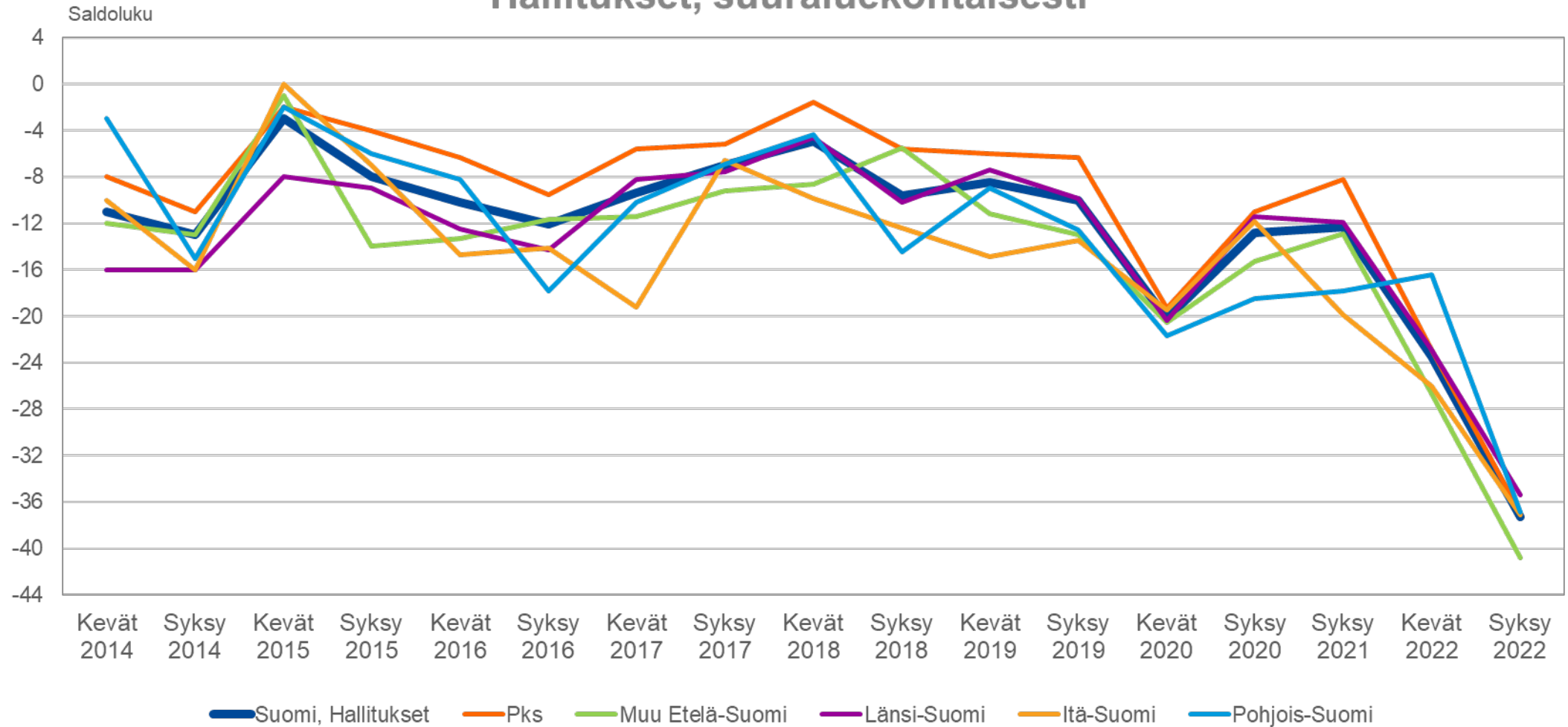
Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset / kerrostalot ja rivitalot



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset, suuraluekohtaisesti





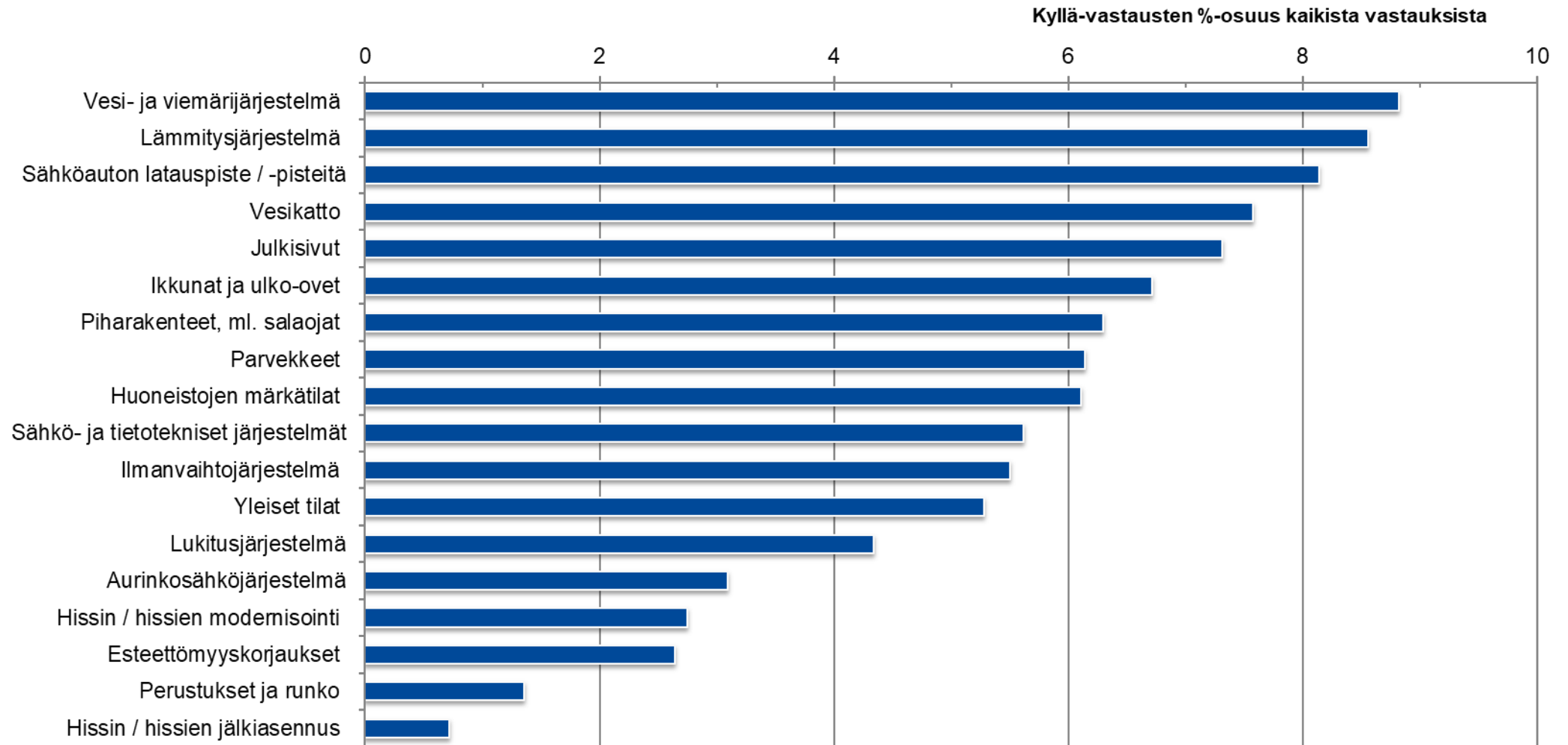
Mitä korjataan?

Mitä korjataan?

- **Vuonna 2022:** Vesi- ja viemärijärjestelmiä, lämmitysjärjestelmää, sähköautojen latausjärjestelmiä ja piharakenteita korjataan/toteutetaan yleisimmin kerrostaloyhtiöissä. Näitä rakennusosia ilmoitti 7 – 9 % kerrostalovastaajista. Sähköautojen latausjärjestelmien rakentaminen on yleistynyt edelleen selvästi viime syksyynkin verrattuna. Myös lämmitys- ja aurinkosähköjärjestelmiin toteutettavat hankkeet nousivat listauksessa ylöspäin.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet, vesikatto, julkisivut, ikkunat ja ovet sekä sähköautojen latauspisteet yleisimpiä hankkeita. Myös rivitaloyhtiöissä lämmitysjärjestelmän hankkeista ilmoitti yhä useampi rivitaloyhtiö.
- **Viisivuotisjaksolla 2023 – 2027:** Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat selkeästi yleisin hanke, 40 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat ulkovaipan kaikki korjaukset, ja putkistojen korjaukset. Aurinkosähköhankkeiden määrä ja osuus on kasvussa.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat nyt kärkipaikalla 40 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien ja piharakenteiden hankkeita ilmoitti noin joka neljäs vastaajista. Julkisivuja, vesikattoa koskevat korjaukset olivat esillä noin joka viidennessä rivitaloyhtiöissä lähimmän viiden vuoden aikana. Myös rivitaloyhtiöissä aurinkosähköjärjestelmissä hankkeita yhä enemmän.

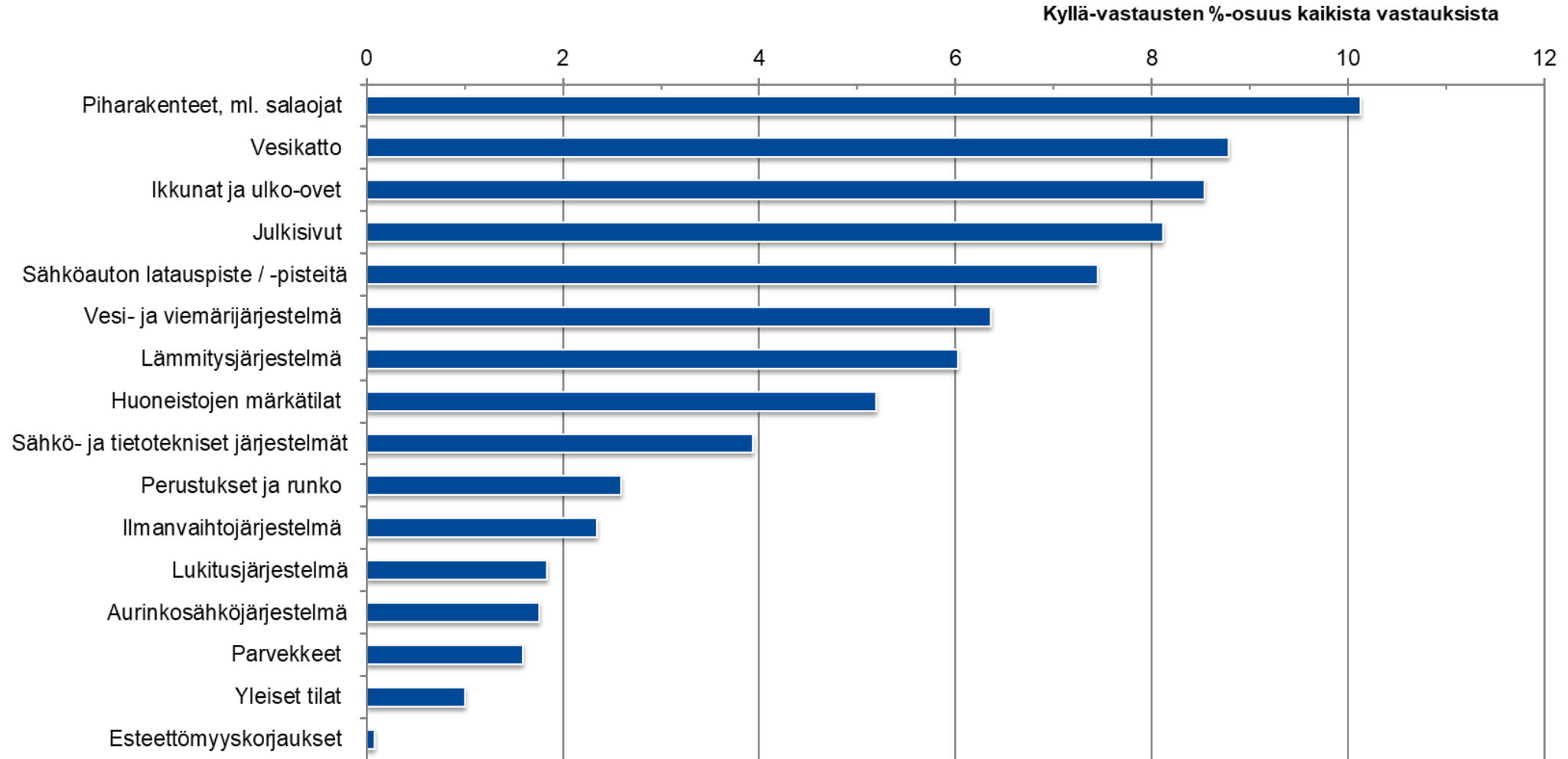
Korjaukset vuonna 2022

Kerrostalot



Korjaukset vuonna 2022

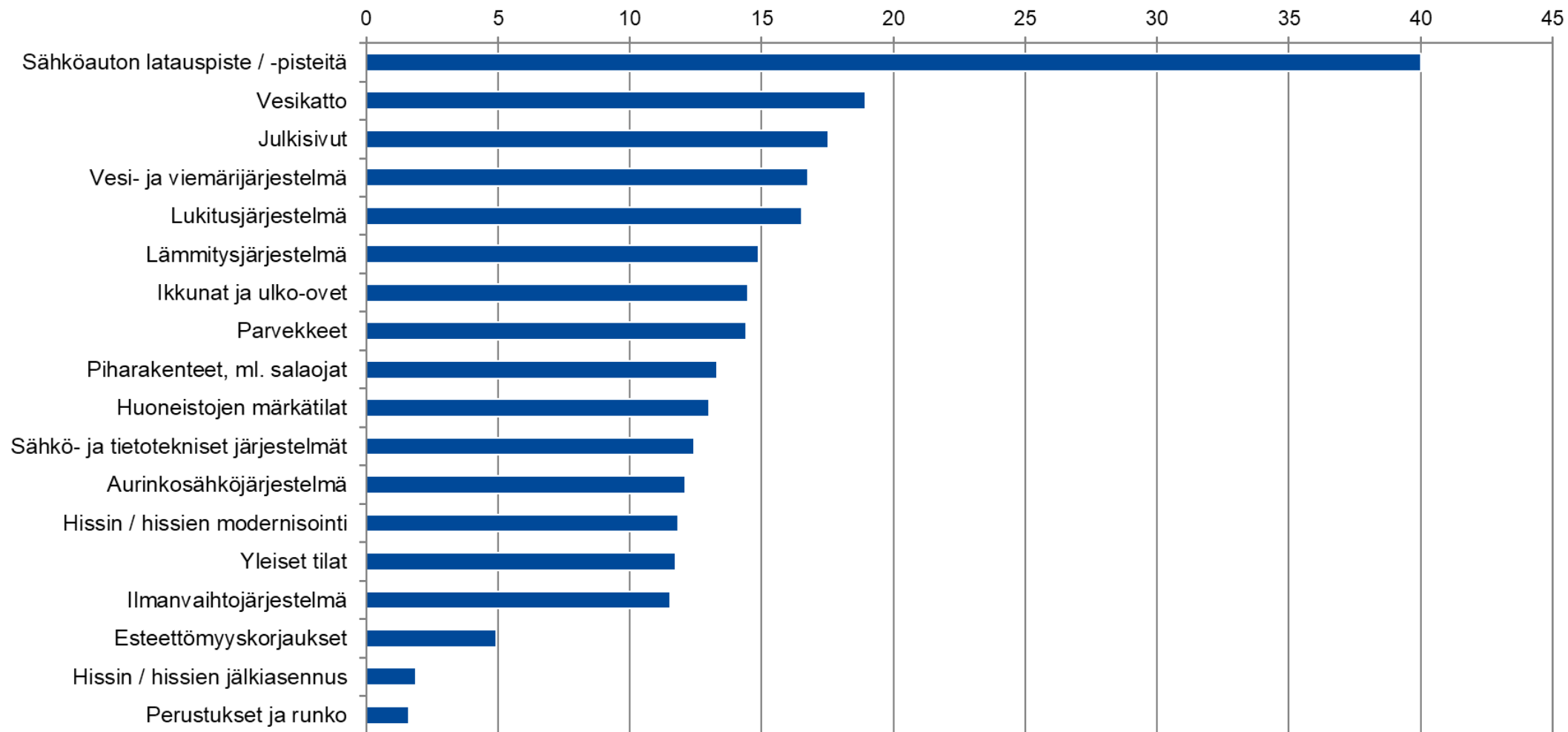
Rivitalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2023 - 2027

Kerrostalot

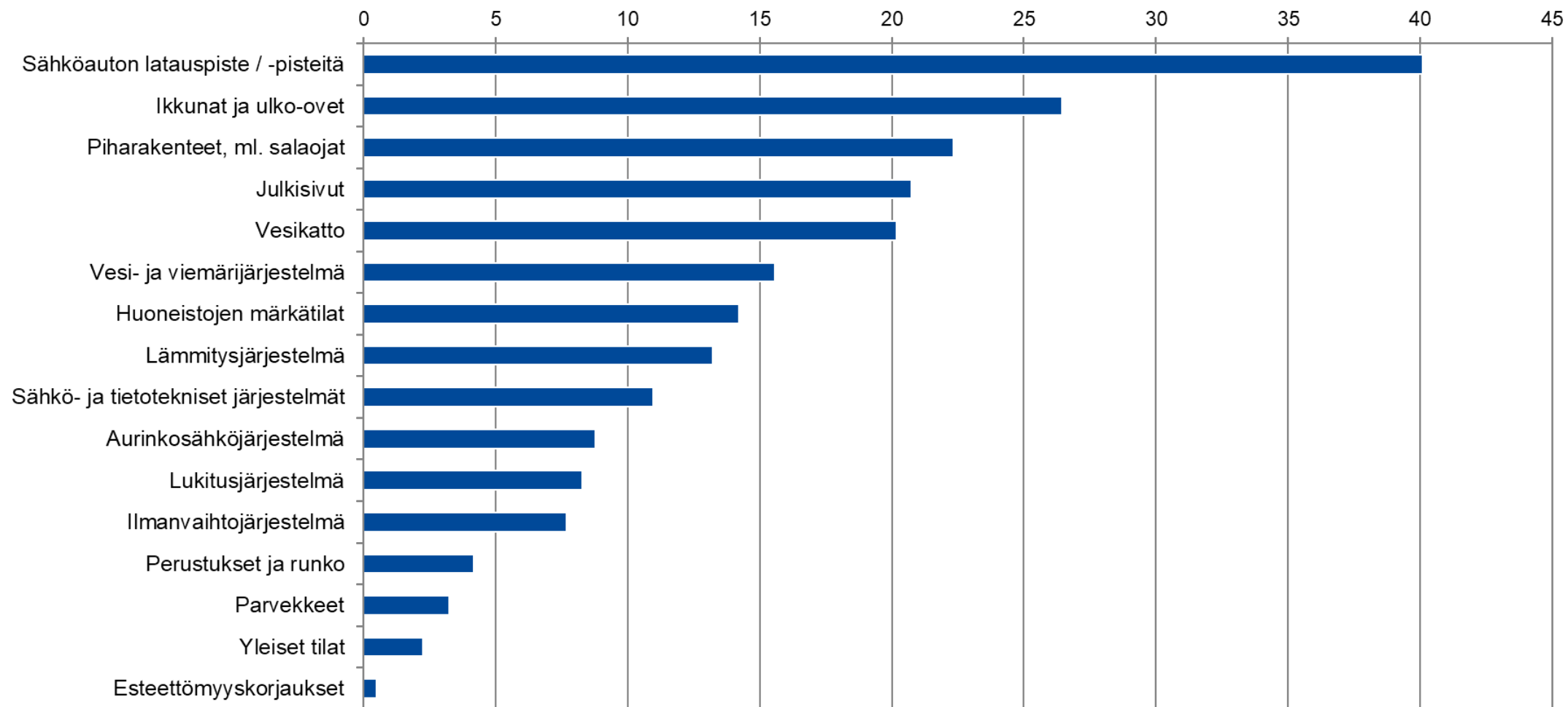
Kyllä-vastausten %-osuus



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2023 - 2027

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

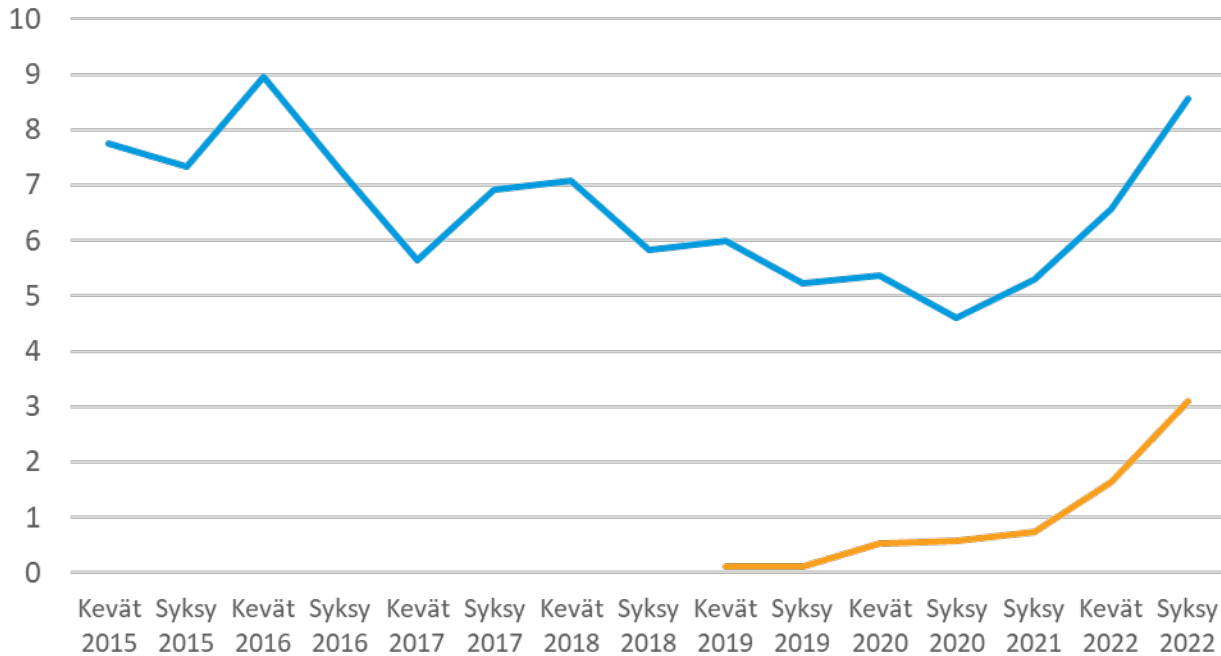


Energia- ja lataushankkeita on yhä enemmän käynnissä

Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2015 - 2022

Prosenttia barometrin vastaajista, %

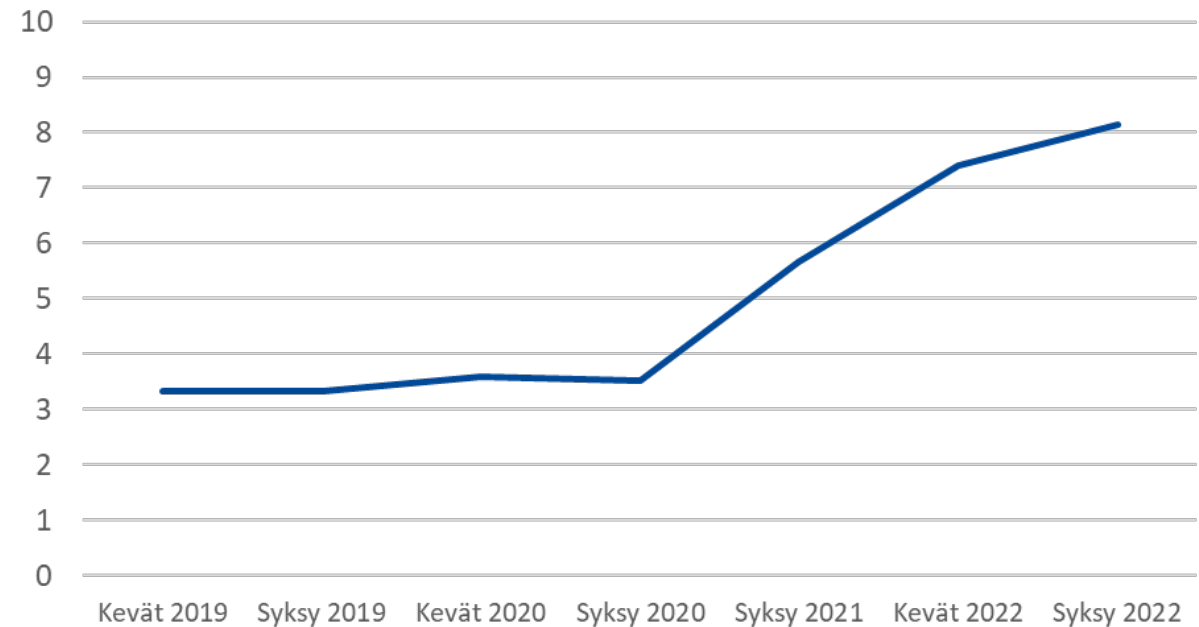
— Lämmitysjärjestelmä — Aurinkosähköjärjestelmä



Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2022

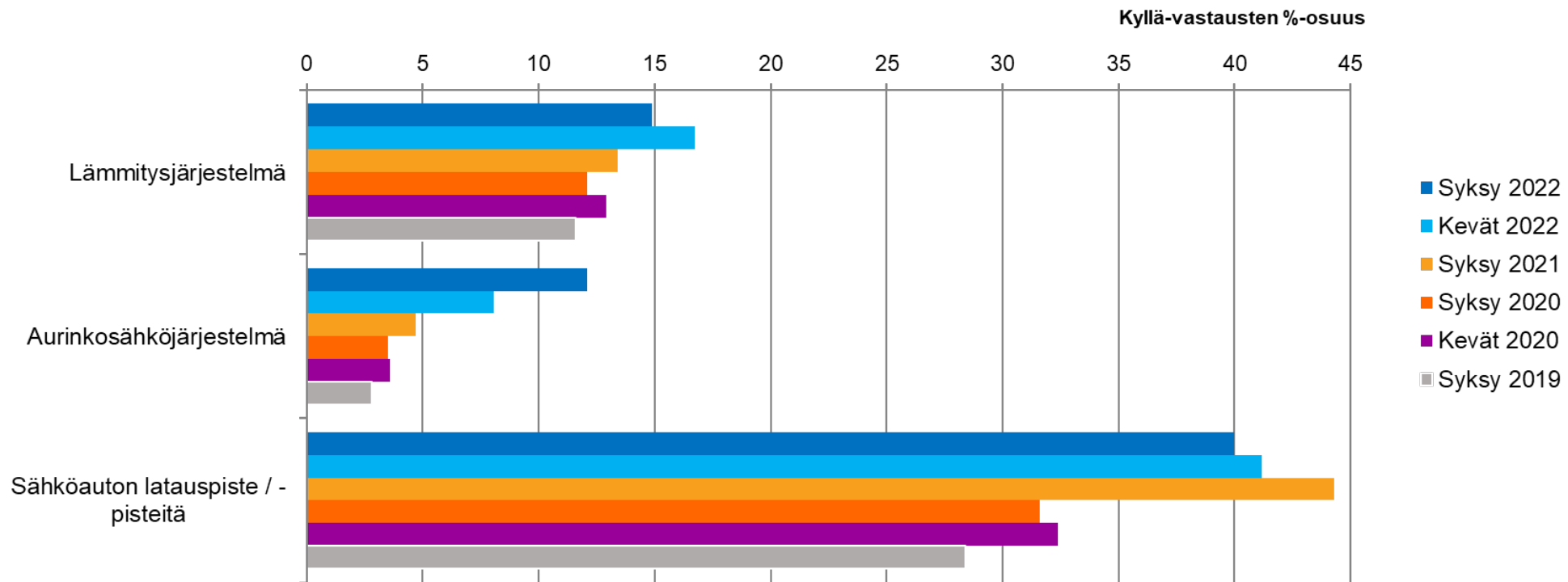
Prosenttia barometrin vastaajista, %

— Sähköauton latauspiste / -pisteitä



Energia- ja lataushankkeita on tiedossa myös tuleville vuosille

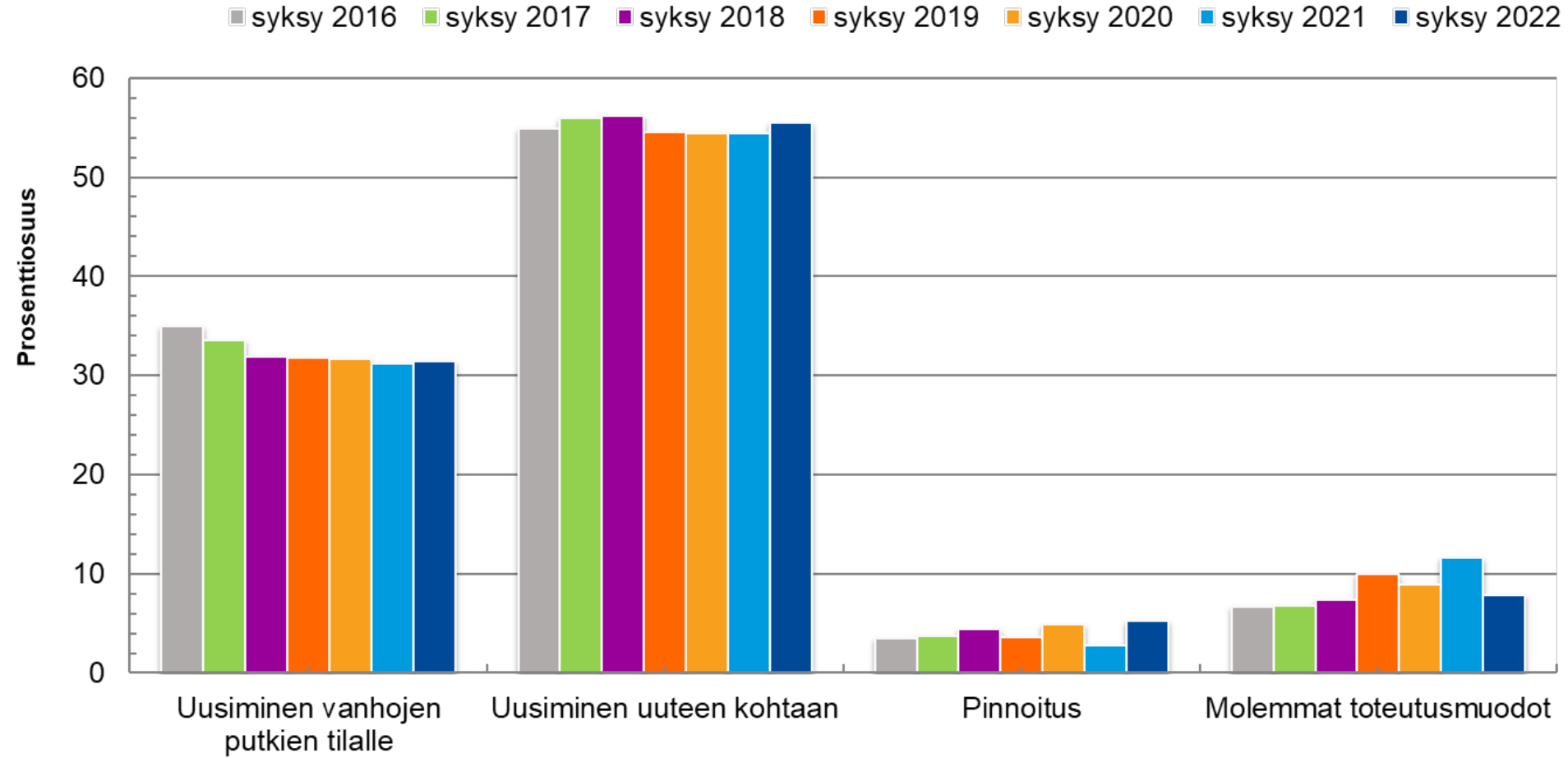
Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot



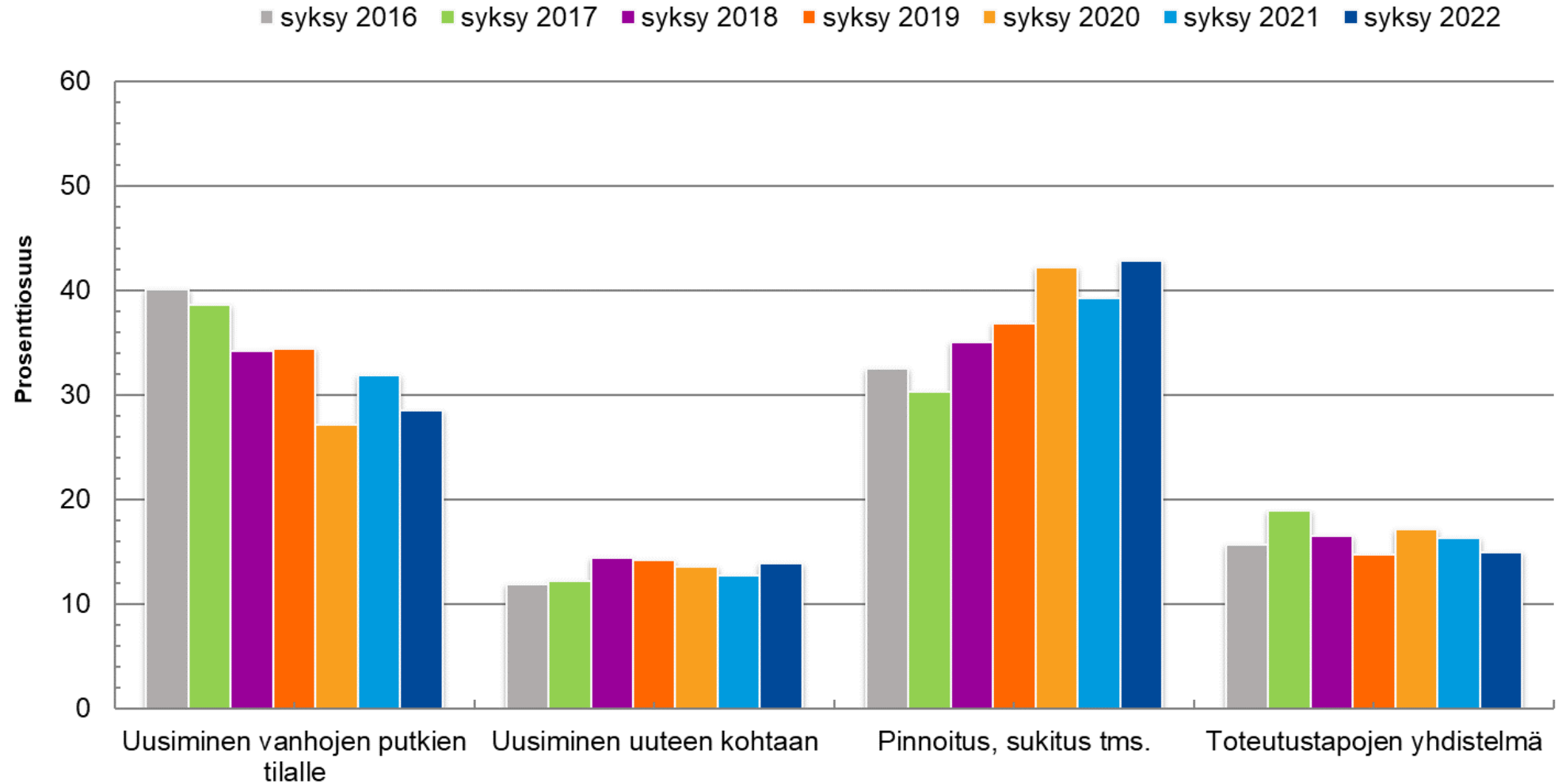


Putkiremontit

Käyttövesiputkien toteutustapa



Viemäriputkien toteutustapa

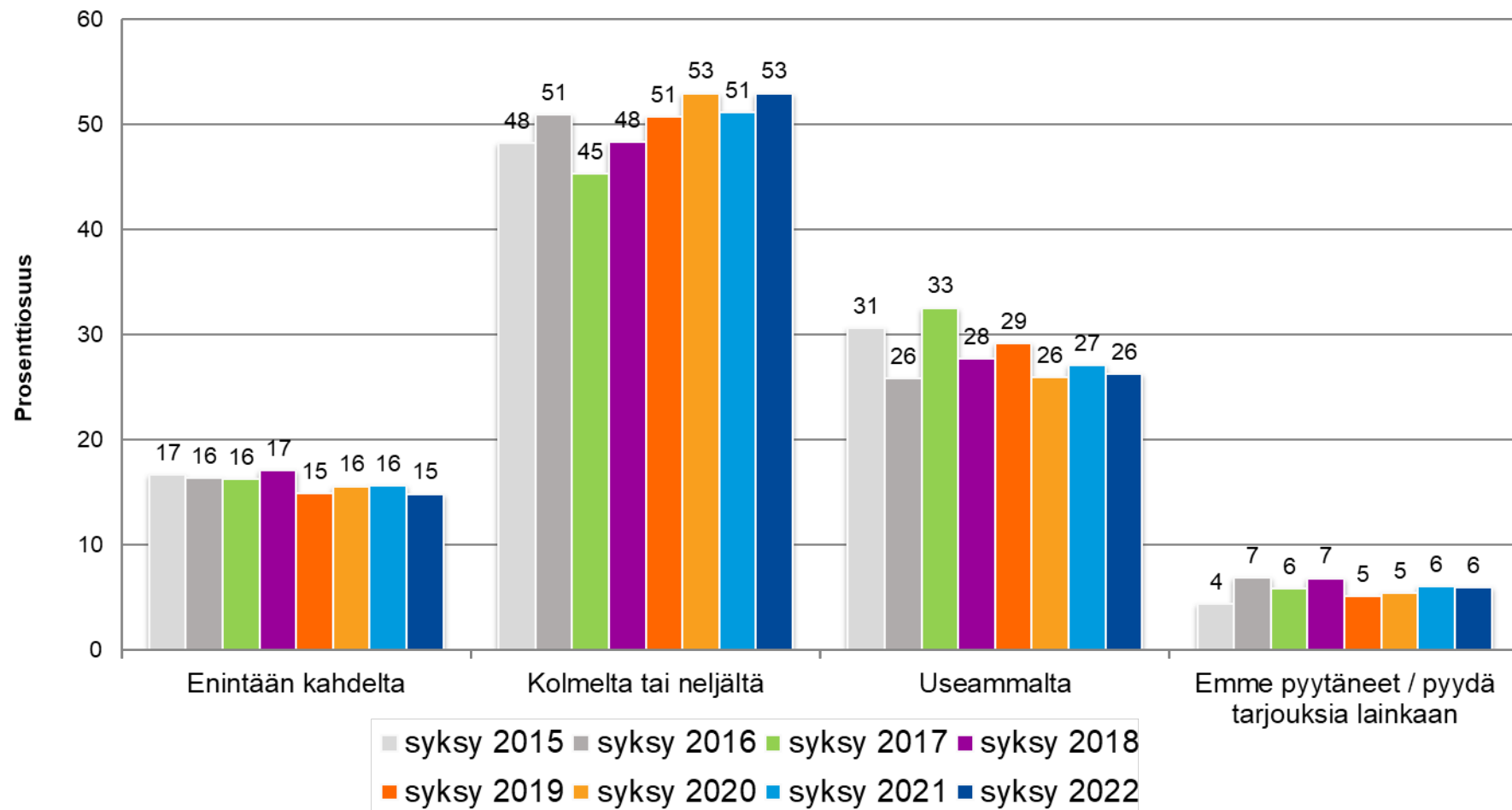




Tarjoukset

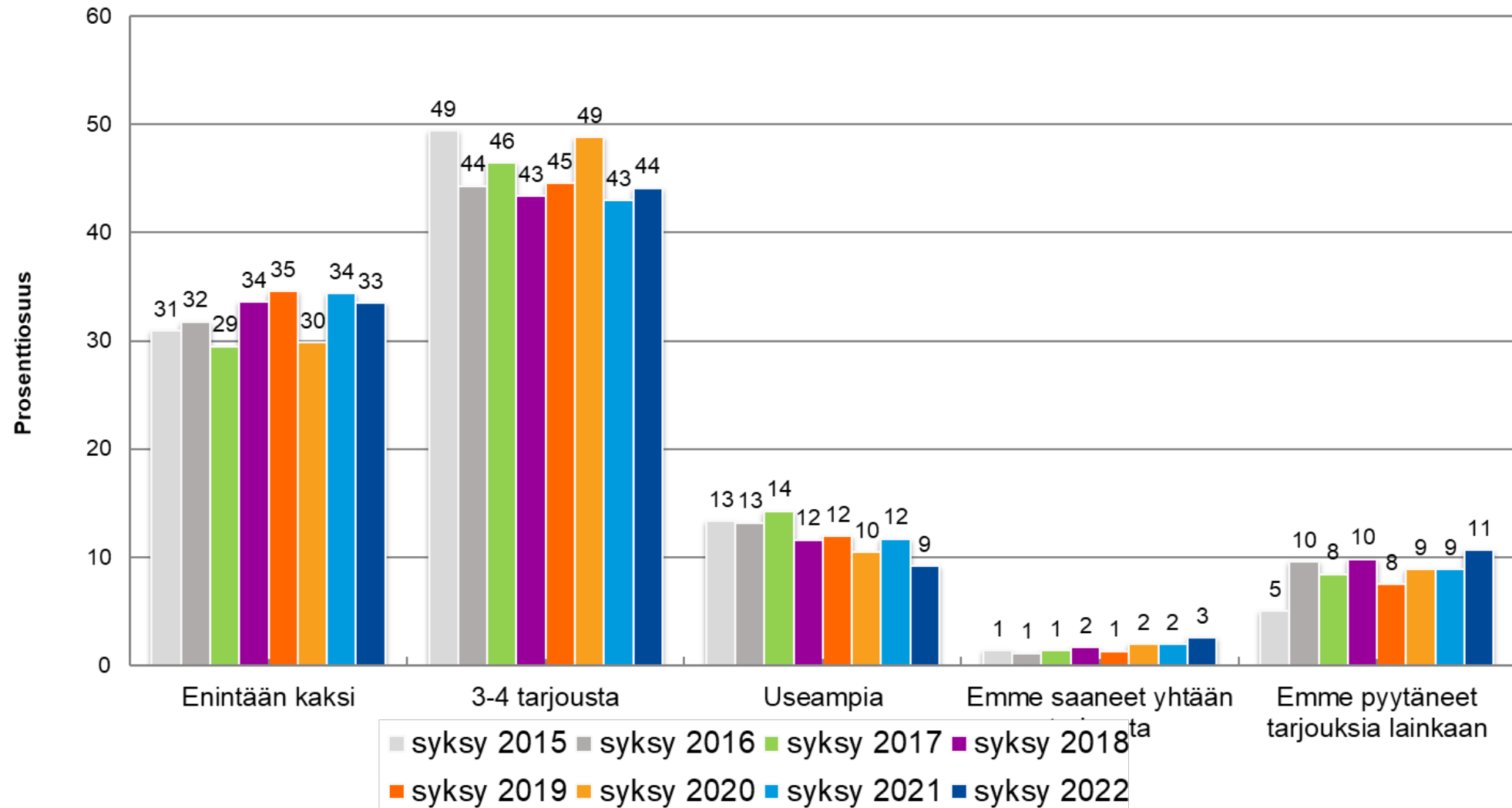
Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjauslainojen saatavuus on jonkin verran heikentynyt kevääseen ja syksyyn 2021 verrattuna. Vastaajista 5 % ei saanut ainuttakaan lainatarjousta, ja noin 40 % vain yhden lainatarjouksen.
- Yleinen arvio lainarahoituksen saamisesta on myös heikentynyt keväästä ja viime syksystä. Rahoituksen saatavuuden heikentymisestä raportoi 22 % vastaajista, ja rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan 77 prosenttia vastaajista. Arvio on heikentymisestään huolimatta parempi kuin vuonna 2020.
- Lainaehtojen odotukset heikentyivät edelleen kevään lukemista. Nyt peräti 74 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, parantuvia ei juuri kukaan vastaajista (saldoluku: -74/ Syksy 2022 vs. -62 / Kevät 2022). Odotukset eivät ole olleet näin matalat sitten vuoden 2013, ns. eurokriisin aikaan.
- Korjauslainojen lainamarginaalin mediaani on jonkin verran noussut. Syys-lokakuussa vastanneiden tapausten mediaani oli 0,93 %, kun keväällä lukema oli 0,85 %. 80 % vastaajien marginaaleista on välillä 0,5 – 2,5 %. Runsaan 2 prosentin suuruisia marginaaleja on esiintynyt aiempaa enemmän.
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 8 % vastaajista. Näistä 45 prosentilla oli mallina kiinteä korko, korkokatto 33 prosentilla. Korkotunneli oli kolmella prosentilla.

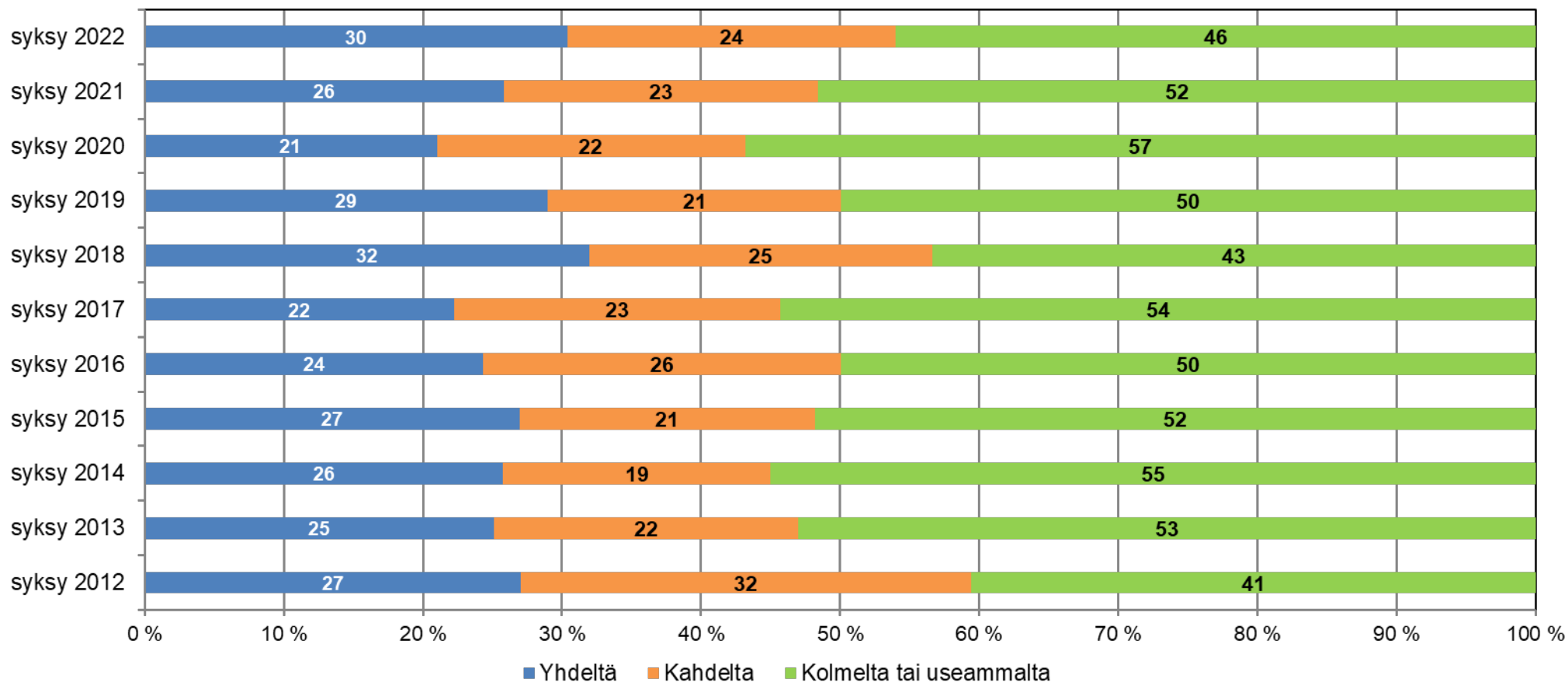
Korjauslainojen marginaalit keväällä ja syksyllä 2022

- Lainamarginaalin keskiluvut nousseet kevästä ja lähivuosista.
- Yhä enemmän tullut havaintoja yli 2 % marginaalilla.
- Lukuohjeet
 1. Mediaani: Keskimäinen havaintoarvo.
 2. Keskiarvo: Aritmeettinen keskiarvo havainnoista.
 3. Alakvartiili: 25 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.
 4. Yläkvartaali: 75 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.
 5. 1. desiili: 10 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.
 6. 9. desiili: 90 % havainnoista pienempiä tai yhtä suuria.

Kevät 2022		Syksy 2022	
Korkomarginaali		Korkomarginaali	
mediaani	0.85	mediaani	0.93
keskiarvo	1.14	keskiarvo	1.27
alakovartiili	0.64	alakovartiili	0.70
mediaani	0.85	mediaani	0.93
yläkvartiili	1.30	yläkvartiili	1.60
1. desiili	0.50	1. desiili	0.50
9. desiili	2.14	9. desiili	2.50

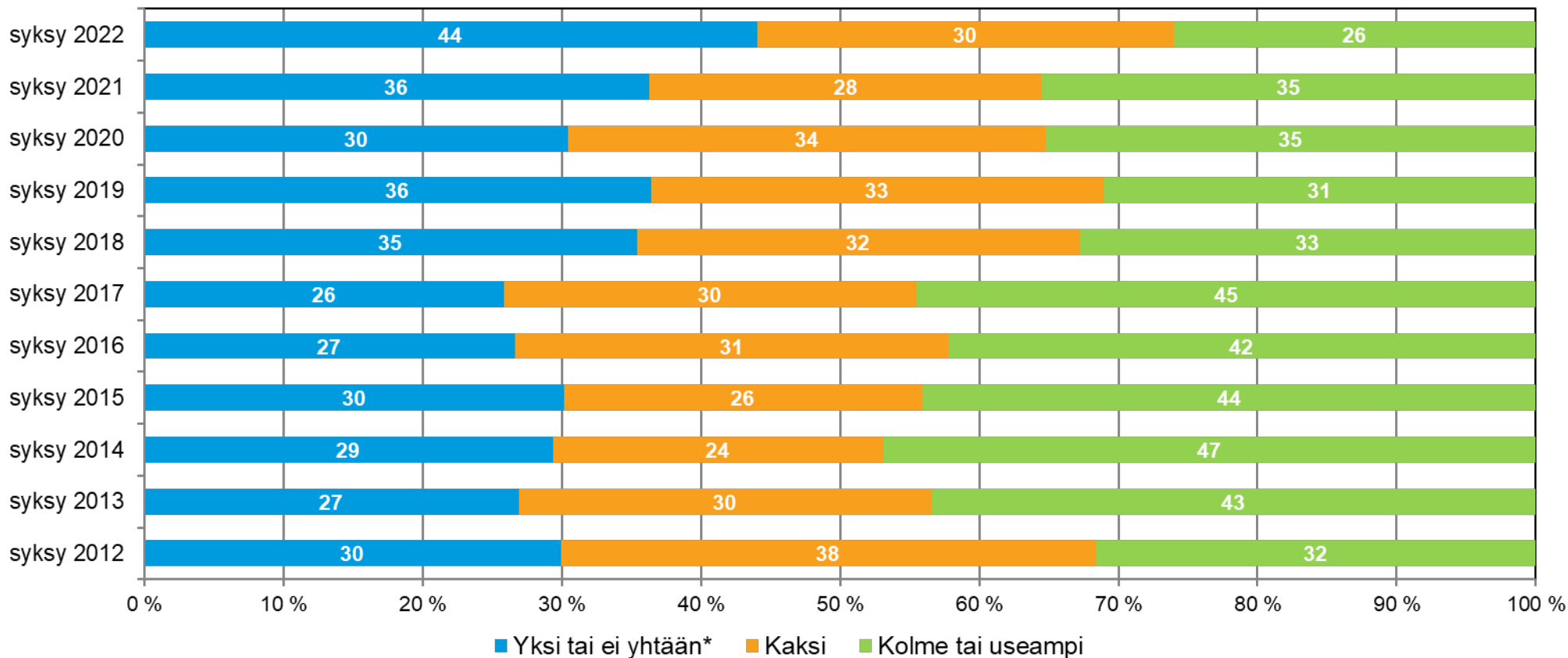
Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



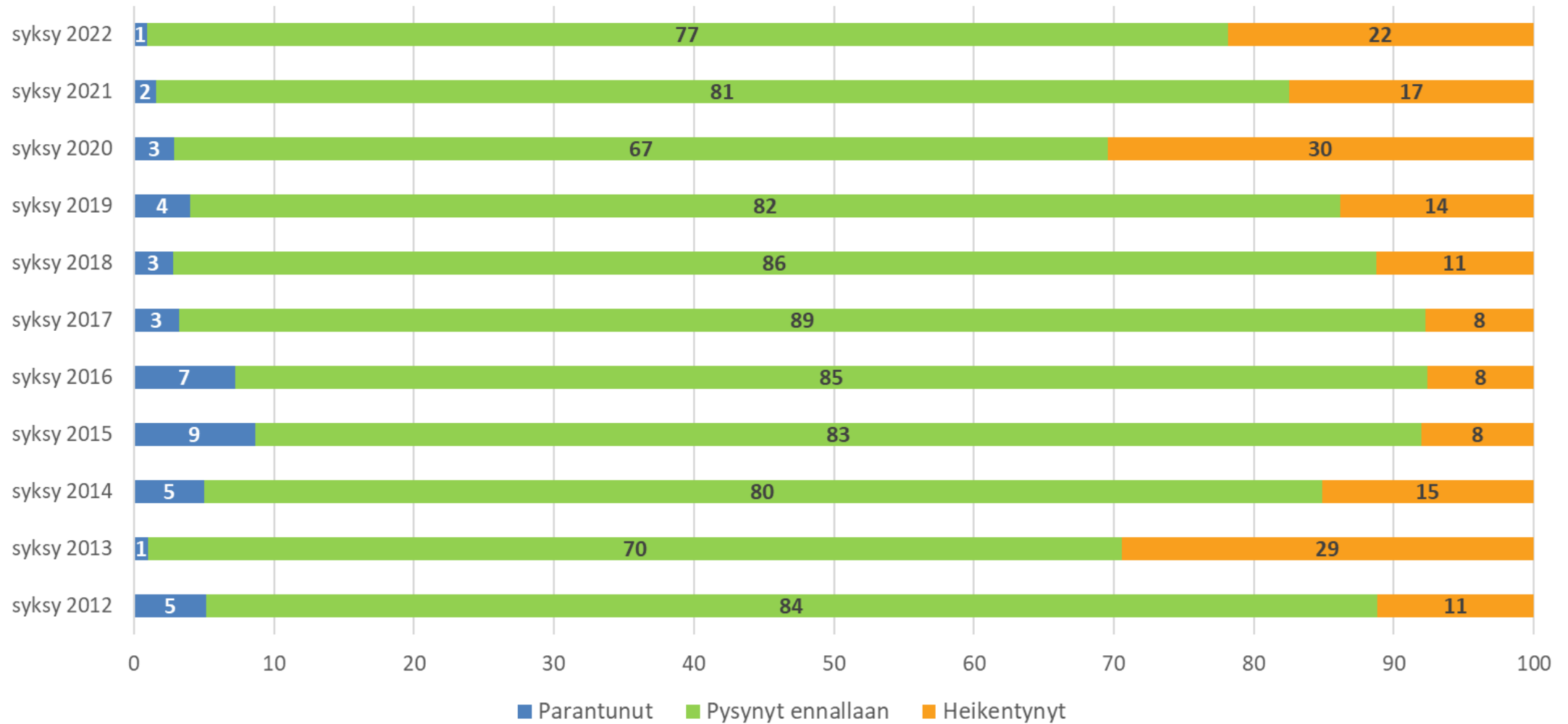
Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana

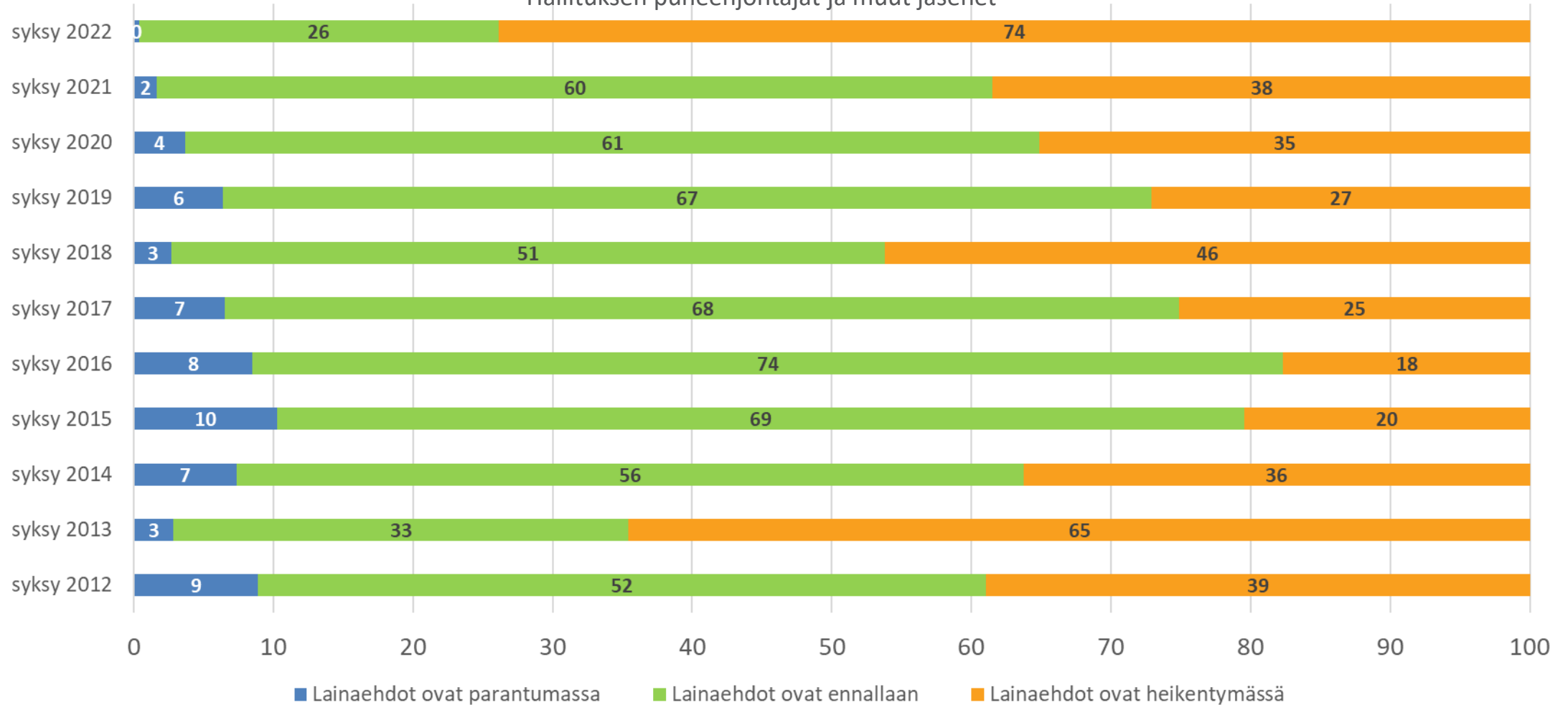
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Lainaehtojen kehitysodotukset

n= 1666 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, syksy 2022)

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

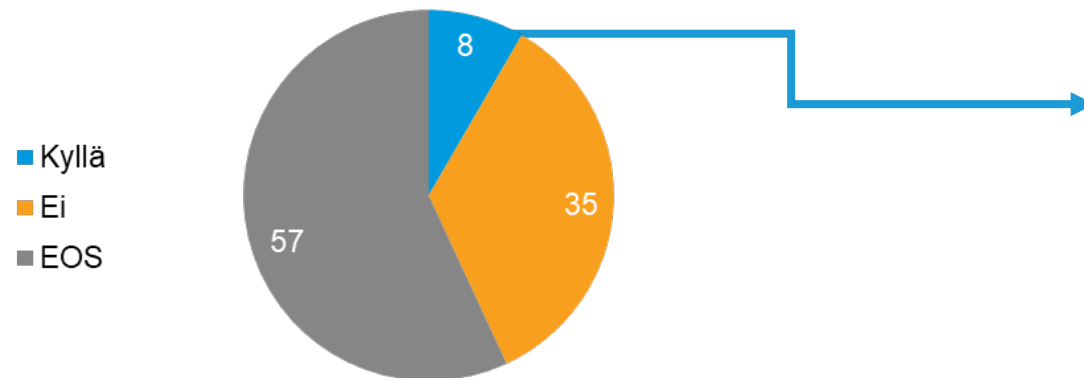


Lainojen korkosuojauksen käyttö

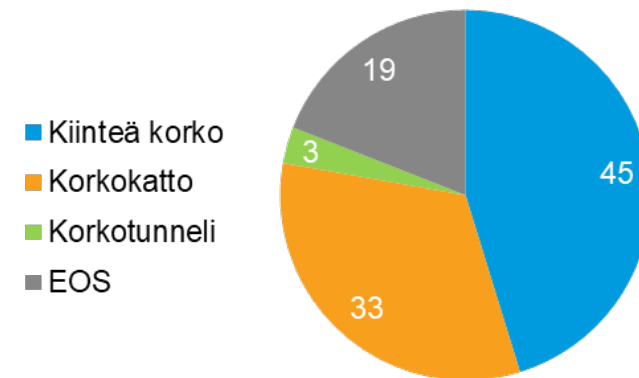
n=1527

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

Onko lainalla korkosuojaus?



Minkälainen korkosuojaus on?





Nykyinen markkinatilanne

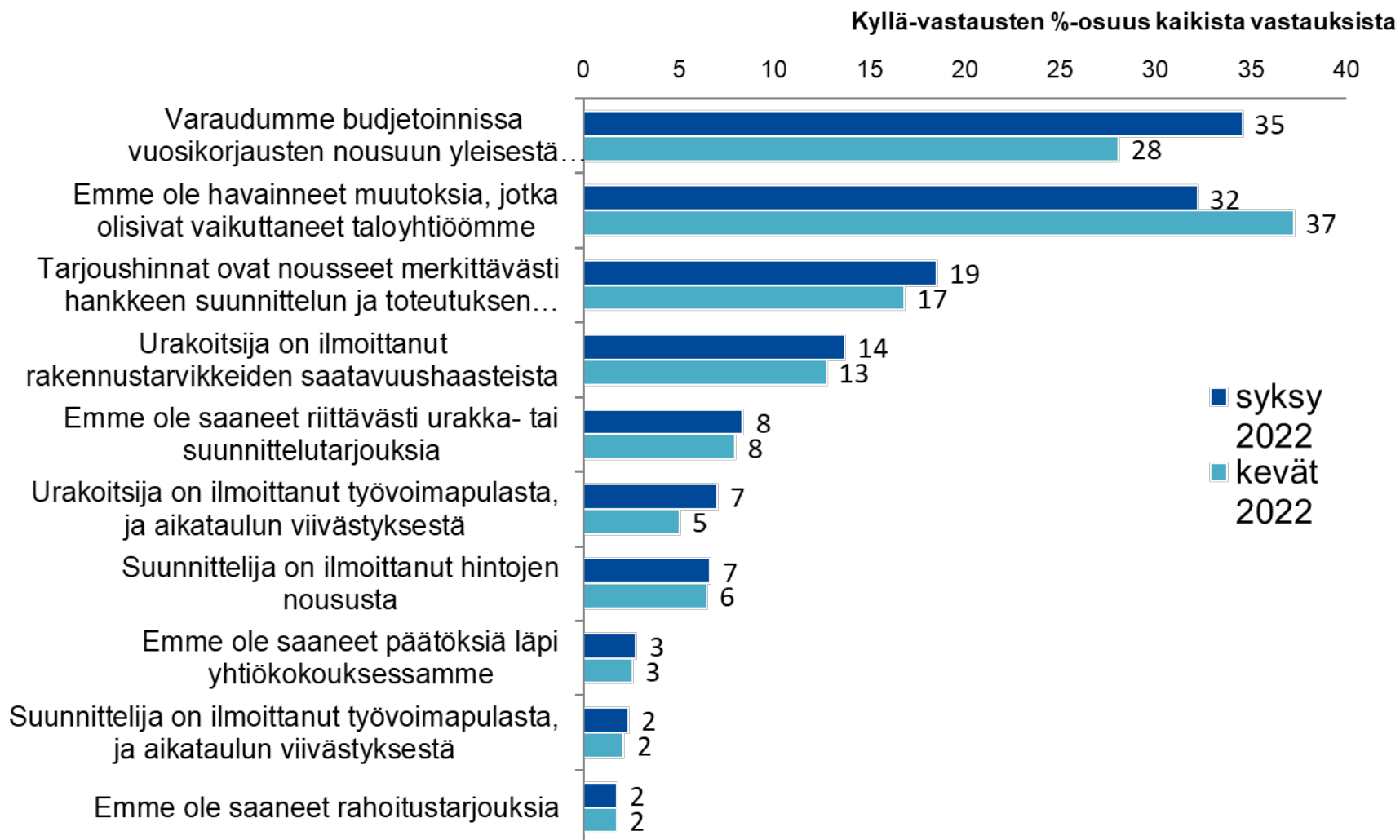
Kysymyksen muotoilu:

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

Kärkihavainnot:

- Ei isoa muutosta kevääseen verrattuna.
- Kolmasosa ei ole havainnut muutoksia.
- Varautumista nouseviin kustannuksiin 35 %:ssa yhtiöistä.
- Tarjoushintojen nousua 19 prosentissa vastauksia.
- Rakennustarvikkeissa 14 prosentissa saatavuushaasteita.
- Tarjous- ja työvoimapulaa raportoitu alle 10 prosentissa vastauksista.

Markkinatilanteen vaikutukset korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin



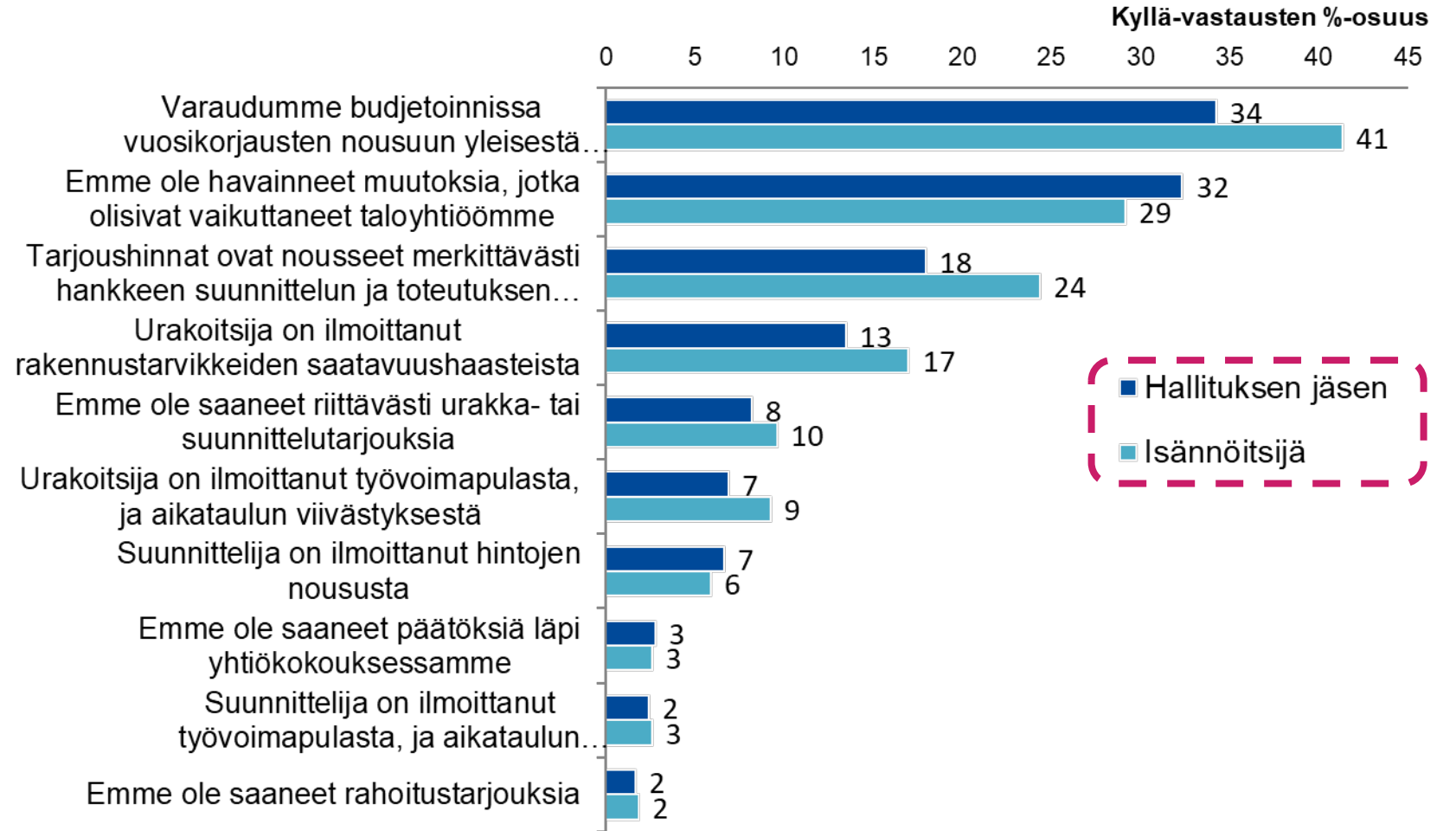
Markkinatilanteen vaikutukset korjaushankkeisiin ja vuosikorjauksiin

Kysymyksen muotoilu:

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

Kärkihavainnointoja / Hallitukset vs Isännöitsijät:

- Isännöitsijöiden havainnoissa markkinavaikutukset ovat yleisempiä kuin hallitusten havainnoissa.
- Eniten poikkeamaa havainnoissa tarjoushintojen muutoksissa ja varautumisessa budjetoinnissa.



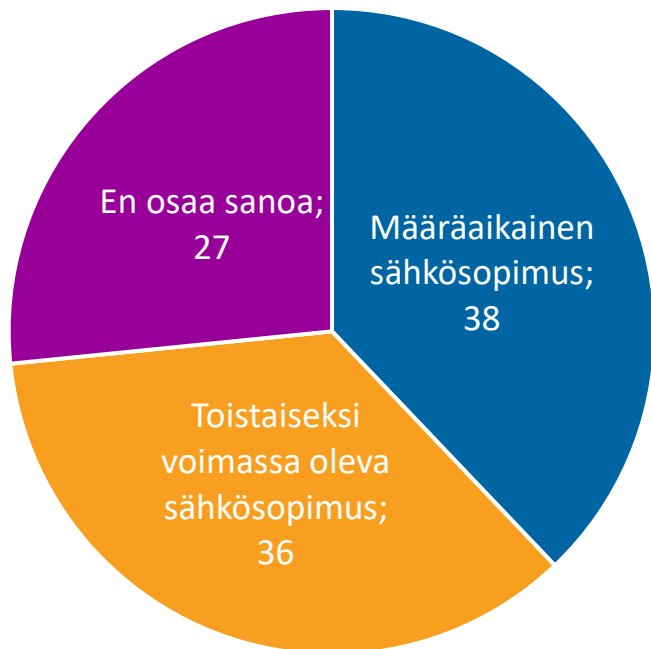


Sähkösopimukset ja sähkön energiahinta

Sähkösopimuksen malli taloyhtiössä

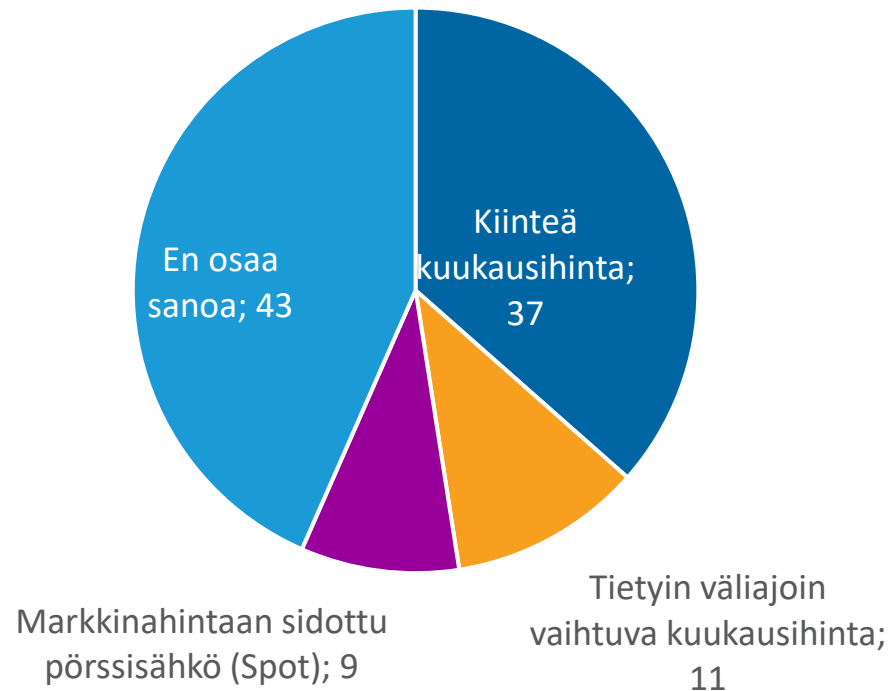
Millainen sopimus edustamallanne taloyhtiöllä on tällä hetkellä kiinteistösähköstä? (%)

Kerrostalot



Miten sopimus on hinnoiteltu? (%)

Kerrostalot



Sähköenergian hinta

Kerrostalot (n=560)

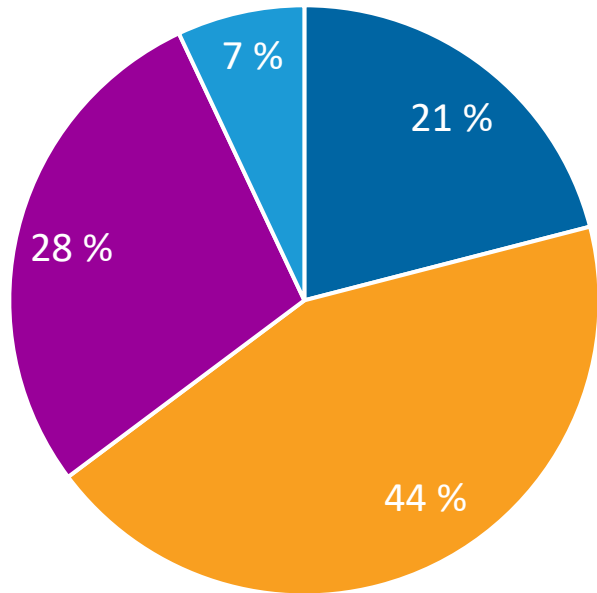
- Sähköenergian hinnan mediaani lokakuussa 2022 oli 6,49 snt/kWh.*
- 80 % vastaajien ilmoittamista energian hinnoista oli välillä 4,0-27,5 snt/kWh.
- Sopimuksista yli 70 prosenttia oli määräaikaisia sopimuksia, mikä selittää melko matalaa mediaanitasoa.
- **Huom!** Tarkastelussa eivät ole mukana pörssisähkөөn sidotut sopimukset.

**) Energian hinta sisältää arvonlisäveron. Perus- ja siirtomaksua ei kysytty.*



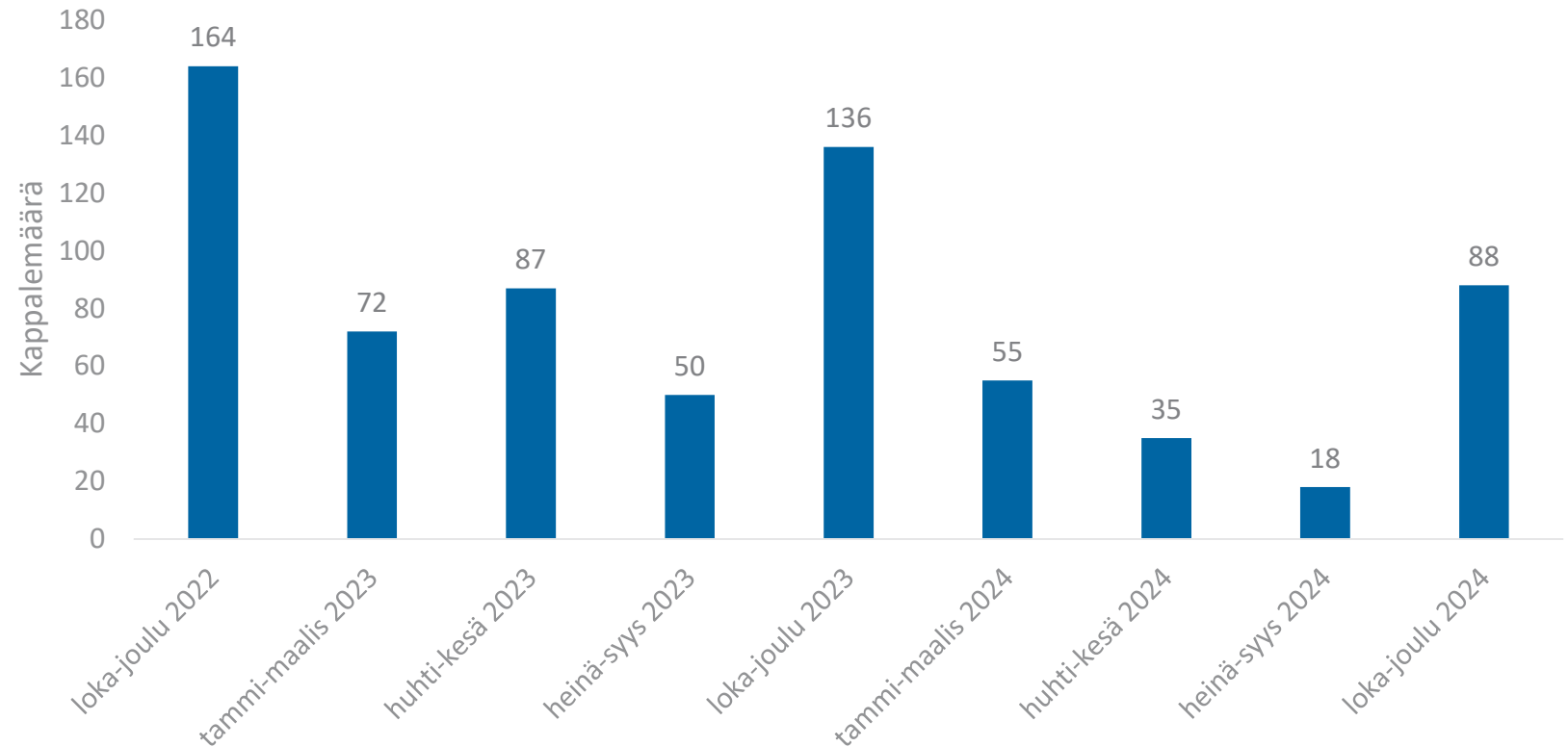
Määräaikaisen sähkösimuksen päättymisajankohta

Milloin määräaikainen sähkösimus päättyy? (n=815)



■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025

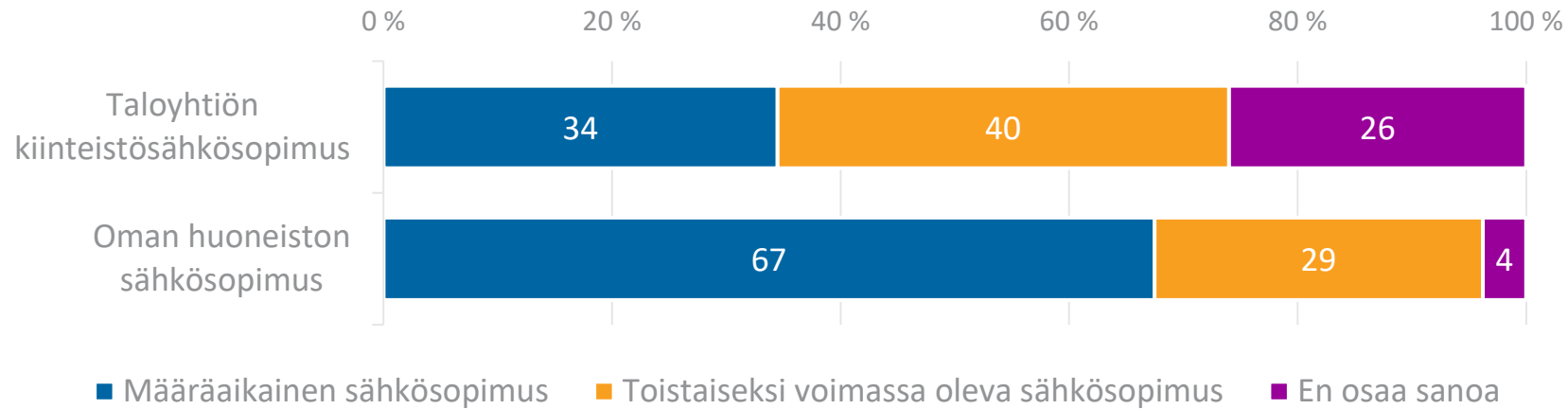
Päätyvät sähkösimukset kvartaaleittain 2022-2024



Millainen sähkösojimus teillä on tällä hetkellä? (%)

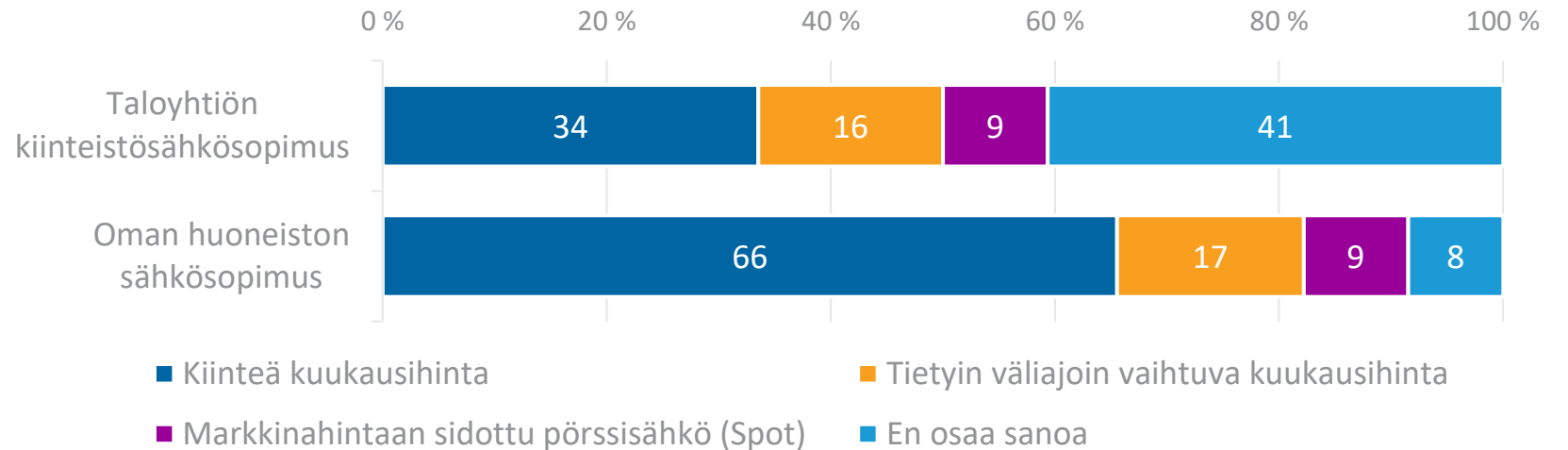
Sähkölämmitteiset rivitalot

Rivitaloihin on laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.



Miten sähkösojimukset on hinnoiteltu? (%)

Sähkölämmitteiset rivitalot





Taustatiedot barometrasta ja barometriin vastanneista

Taustat ja vastaajat / Syksy 2022

- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä. Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa.
- **Syksyn 2022 Korjausrakentamisbarometriin saatiin 3919 vastausta**, joista hallituksen jäsenet n=3558, isännöitsijät n=271, muut taloyhtiövastaajat n=90.
- Barometrin ajankohtaisosiossa kartoitettiin taloyhtiöiden kiinteistösähkö-sopimusten nykytilannetta.
- Vastaukset kerätty: 21.9. – 12.10.2022.

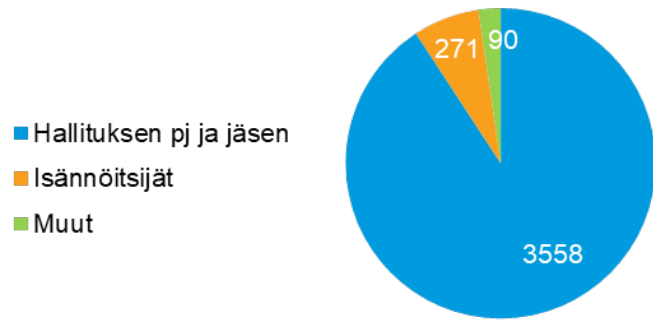
*) Tuloksissa raportoivat ns. saldoluvut saadaan vähentämällä laskevaa kehitystä ennakoivien osuus kasvavaa kehitystä ennakoivien osuudesta.

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

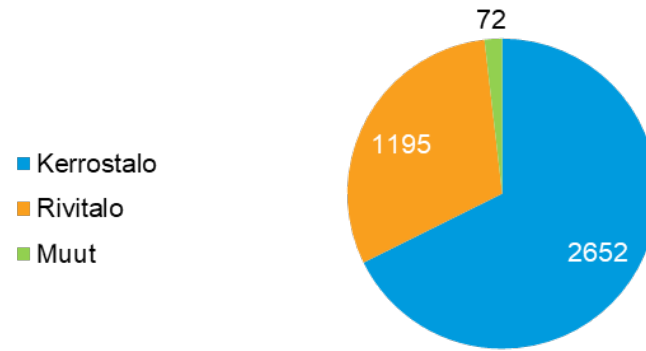
Korjausrakentamisbarometri

Syksy 2022 – Vastaajaprofiilit, Ikm

Vastaajat roolin mukaisesti

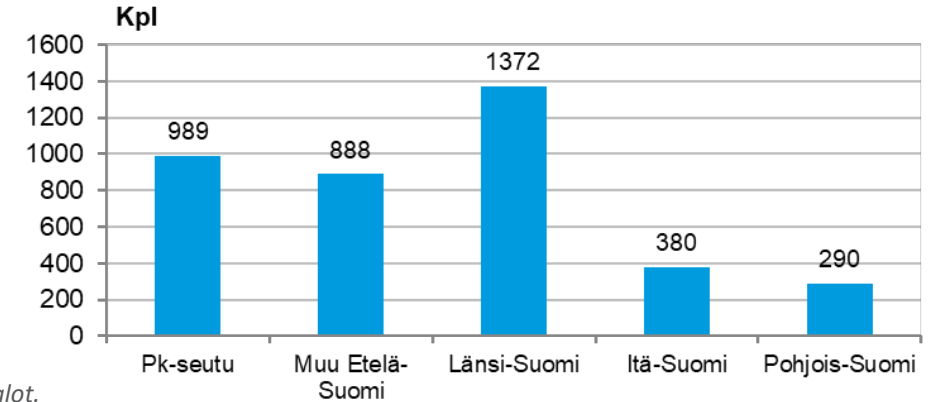


Vastaajat talotyyppin mukaisesti

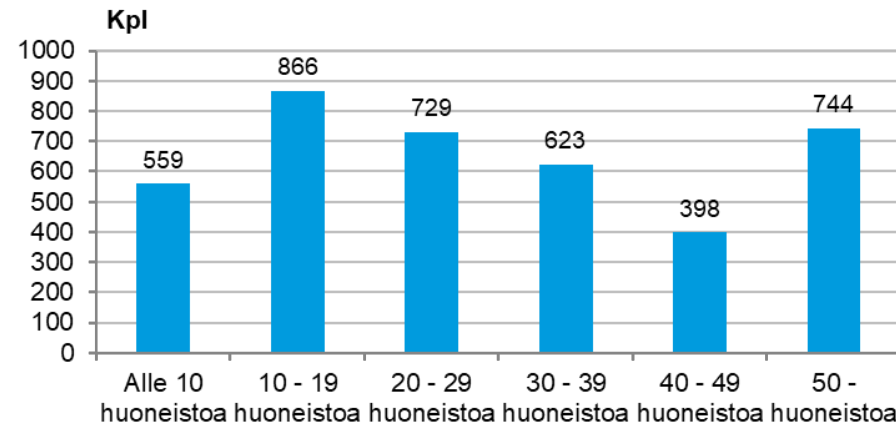


Rivitaloihin on laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.

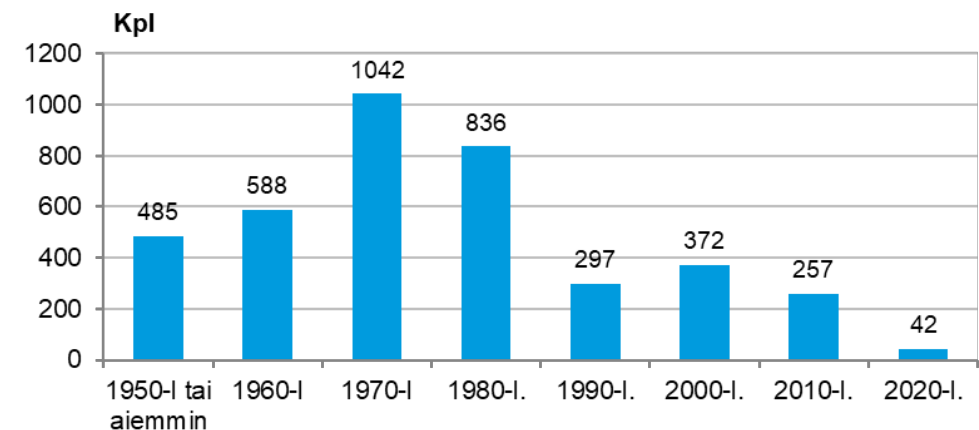
Vastaajat aluekohtaisesti



Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=34)



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