

Korjausrakentamisbarometri / Syksy 2017



Julkaistavissa 15.11.2017 klo 9



Taustat ja vastaajat / Syksy 2017

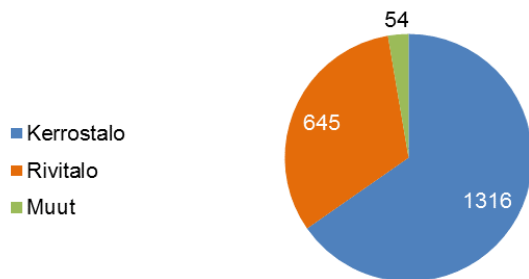
- Korjausrakentamisbarometri toteutetaan kaksi kertaa vuodessa: maalis-huhtikuu ja loka-marraskuu
- Vastaajina etupäässä asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet ja isännöitsijät
- Tarkoituksena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja rakenteellisista tekijöistä taloyhtiöissä
- Vastaajia yhteensä 2015 - hallituksen jäseniä 1456, isännöitsijöitä 251 ja muita taloyhtiö-vastaajia 308 henkilöä
- Syksyllä erityiskohteena putkistoremontit
- Vastaukset kerätty: 26.9. – 13.10.2017

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

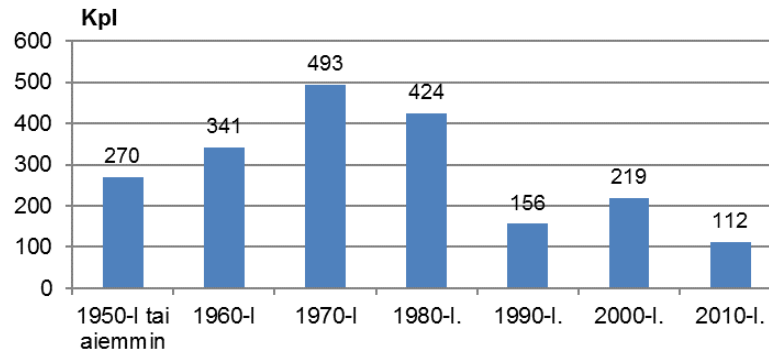
Korjausrakentamisbarometri

Syksy 2017 – Vastaajaprofiilit

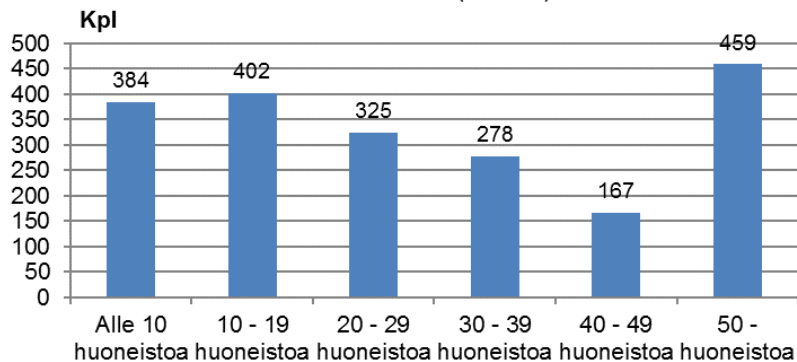
Vastaajat talotyyppin mukaisesti



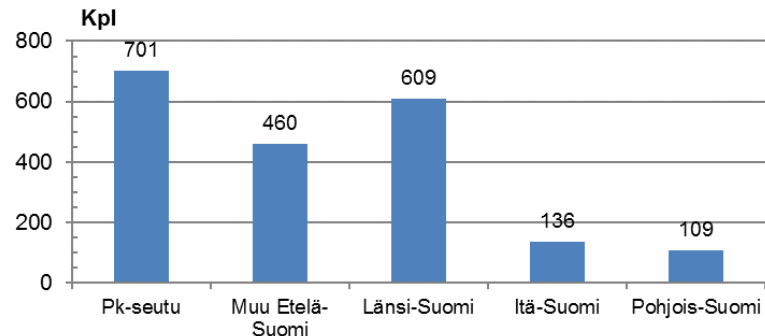
Vastaajat kiinteistön rakennusvuoden mukaisesti



Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=36)



Vastaajat alueellisesti

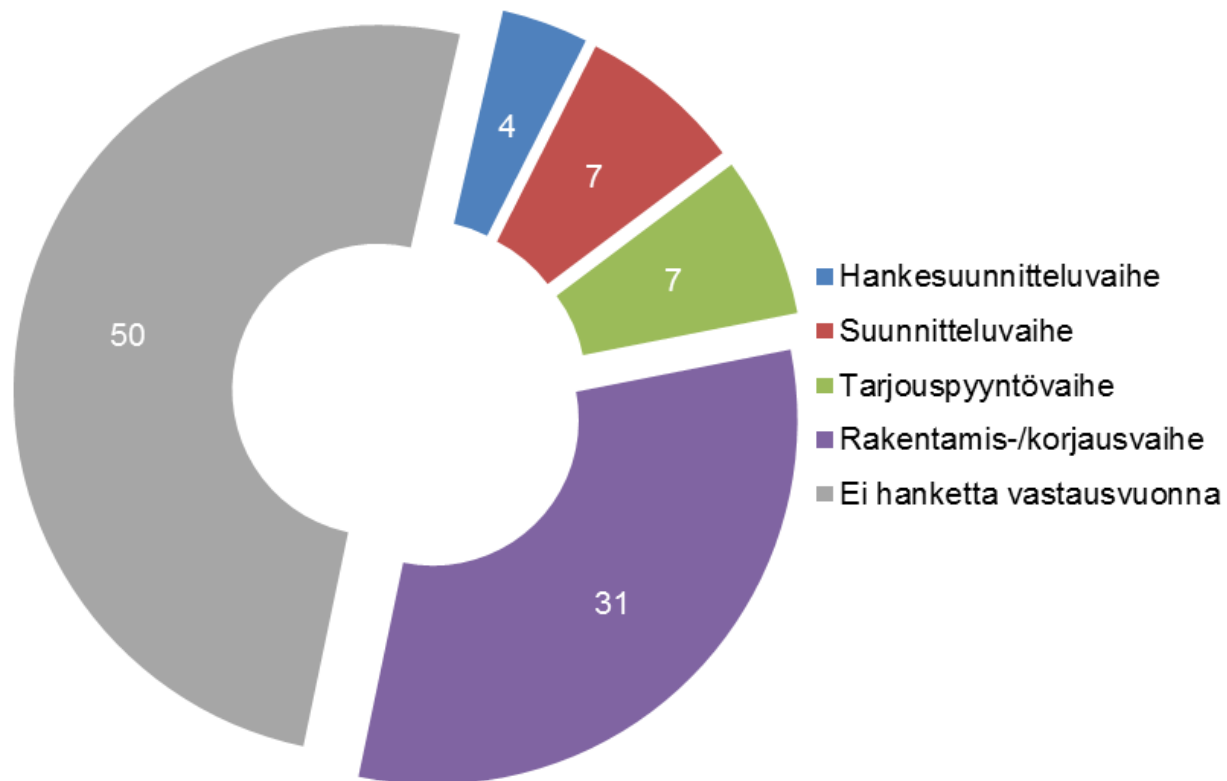


Yhteenveto



Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Syksy 2017, n=2015 (kaikki vastaajat)





Yleiskuva korjausrakentamisen tilanteesta

- Joka toisella taloyhtiöistä on jokin korjaushankkeen vaihe menossa vuonna 2017 – Joka kolmannella menossa korjausvaihe syksyllä 2017.
- Vuonna 2017 taloyhtiöiden korjausrakentamisessa kasvua lähinnä vain pk-seudulla
- Vuodelle 2018 hienoiset kasvuodotukset
- Vastaajista ennätyselliset 85 % ilmoittivat, ettei ajankohtainen yleinen taloustilanne vaikuta korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen – Negatiivisena taloustilanteen vaikutuksen pitävien suhteellinen osuus on supistunut kaikilla alueilla
- Putkistoja, märkätiloja, piharakenteita ja julkisivuja korjataan yleisimmin kerrostaloissa tällä hetkellä.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet ja ulkovaippaan kohdistuvat korjaukset yleisimpiä.
- Urakkatarjouksia saatu vähintään samaan tapaan kuin syksyllä 2016.
- Sähköautojen latauspisteitä uskotaan toteutettavan jopa 18 prosentissa vastaajayhtiöitä tulevan viisivuotiskauden aikana.

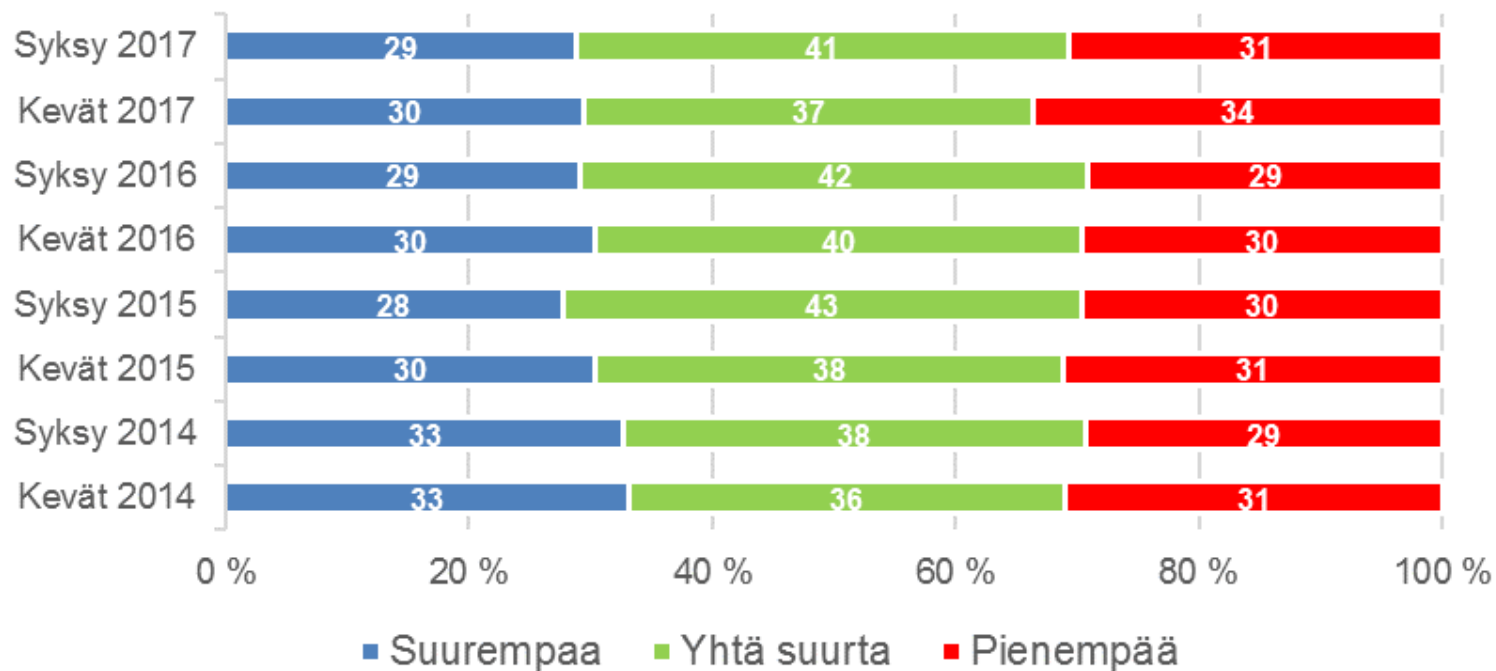


Suhdanne- näkymät



Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

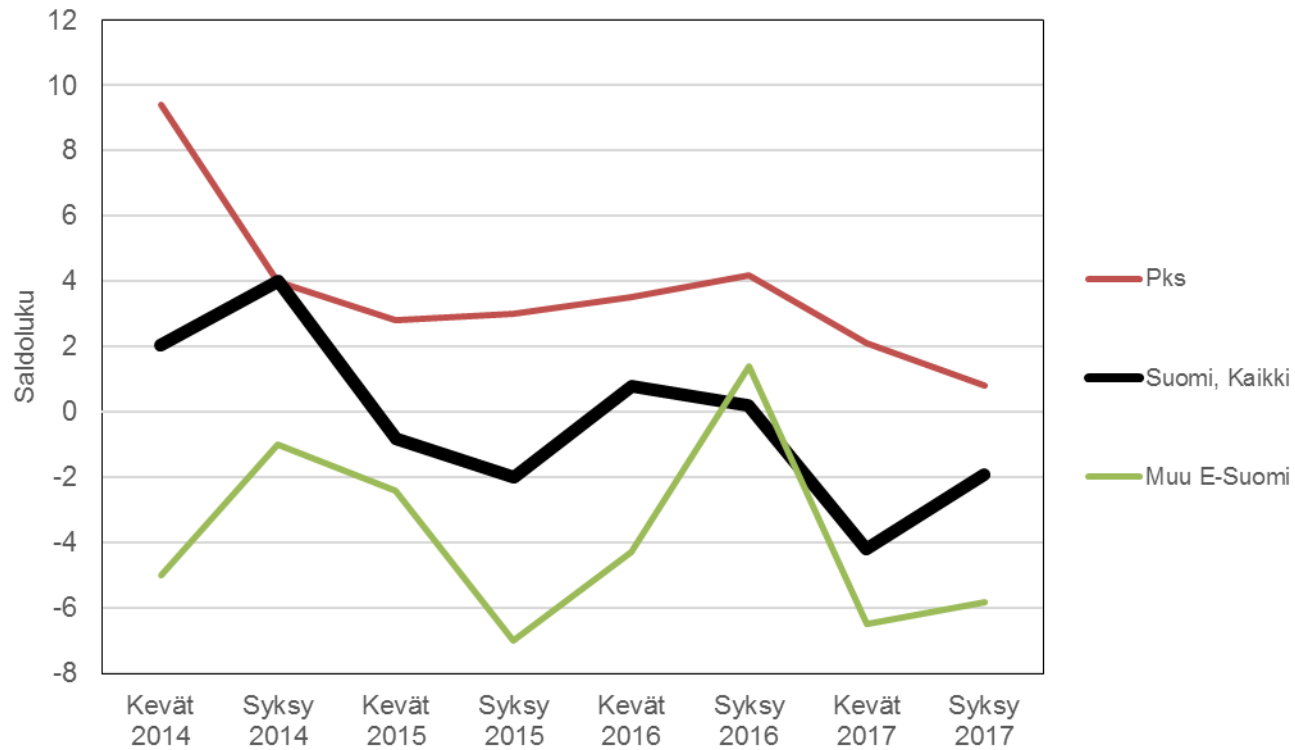
Syksy 2017 (Saldo: -2)



Korjausrakentamisen ilmapuntari

Etelä-Suomi

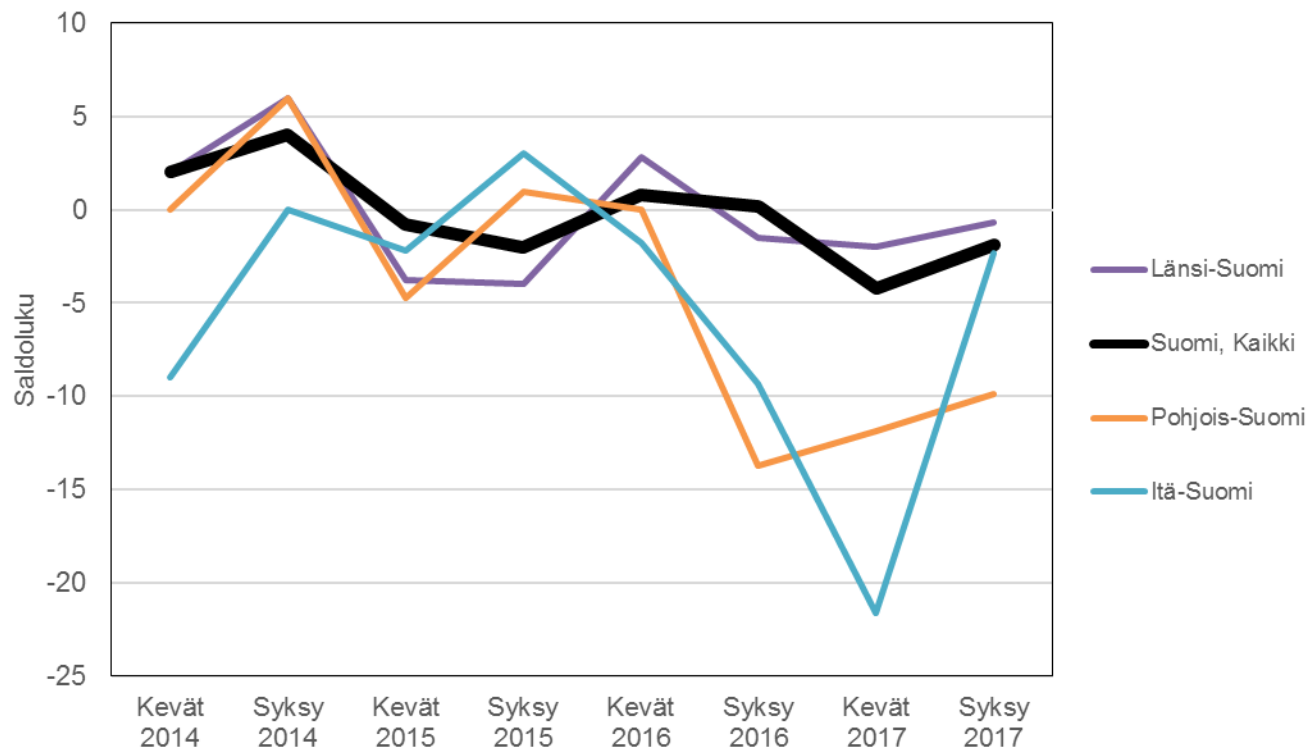
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari

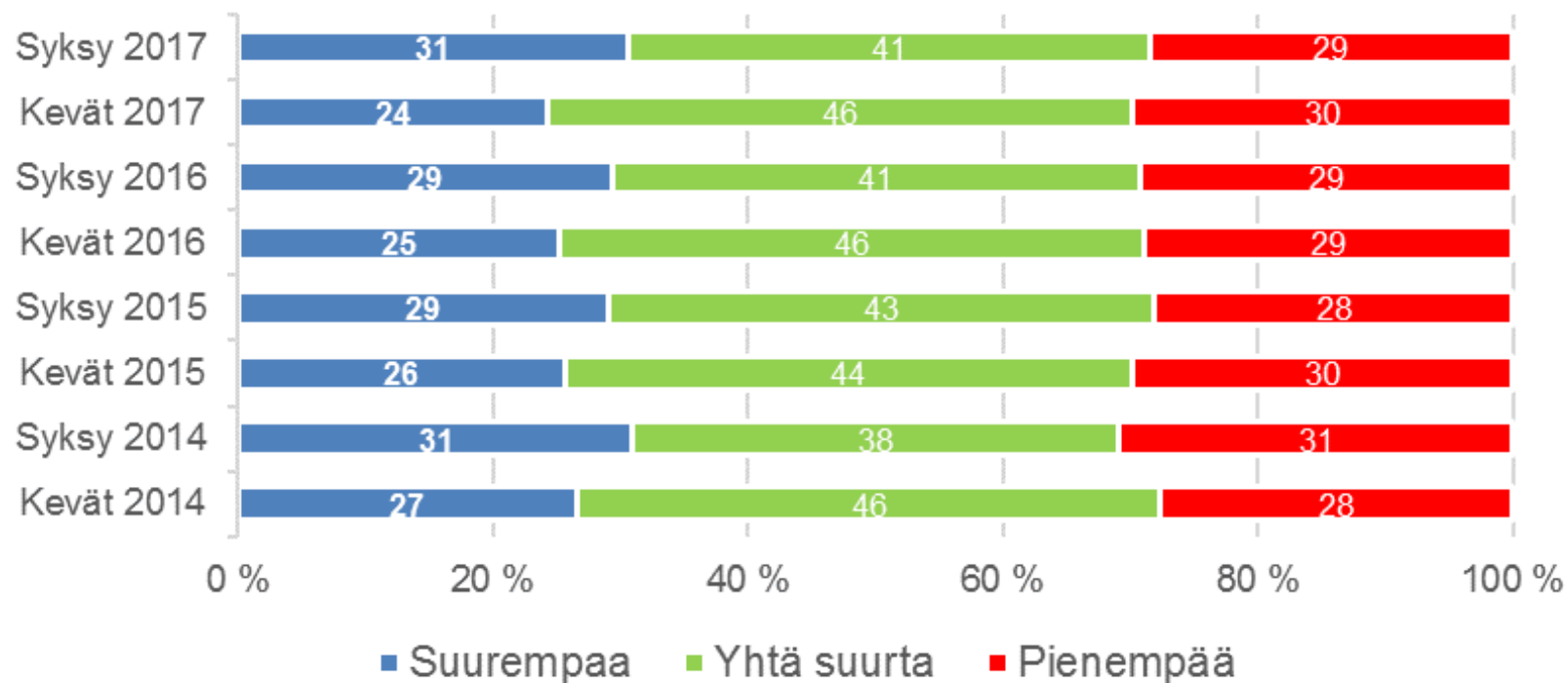
Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



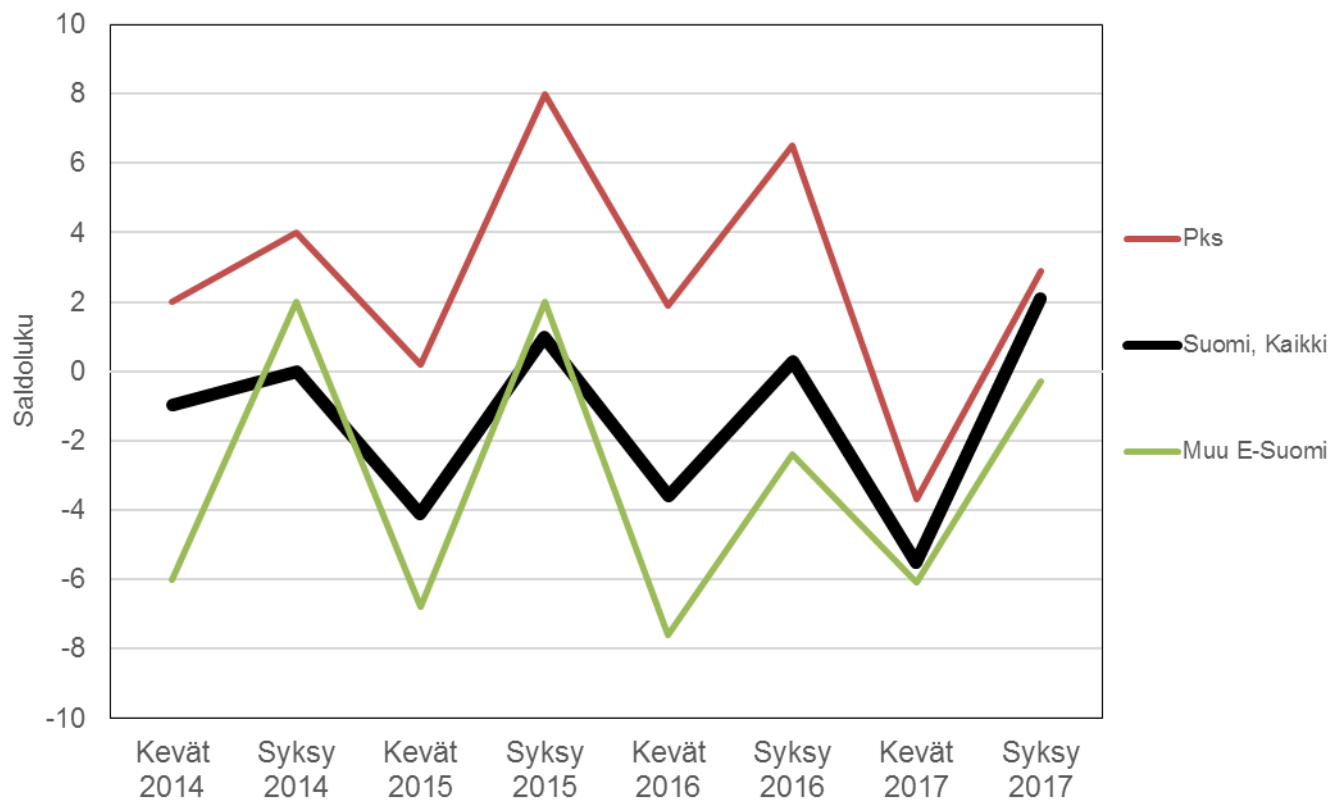
Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna

Syksy 2017 (Saldo: +2)



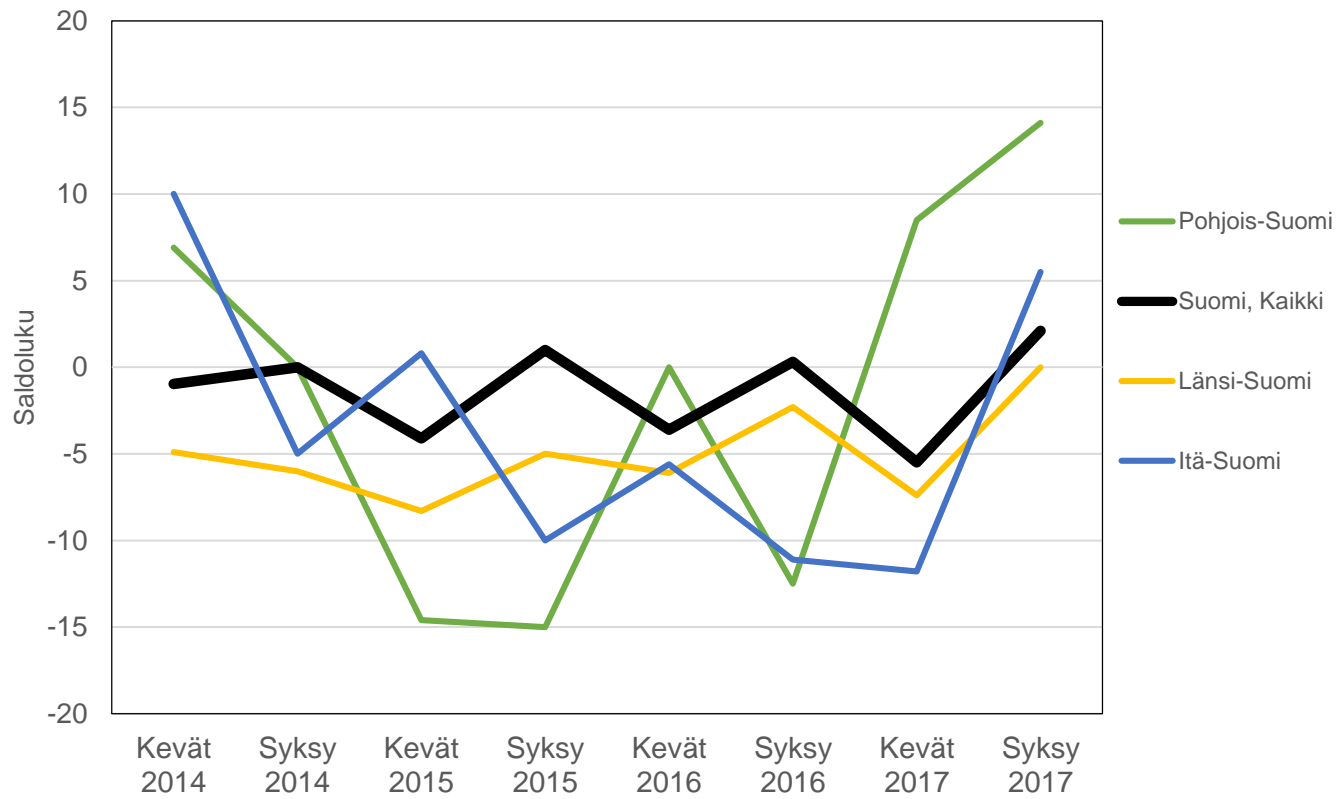
Korjausrakentamisen ilmapuntari – Etelä-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna - Hallitukset

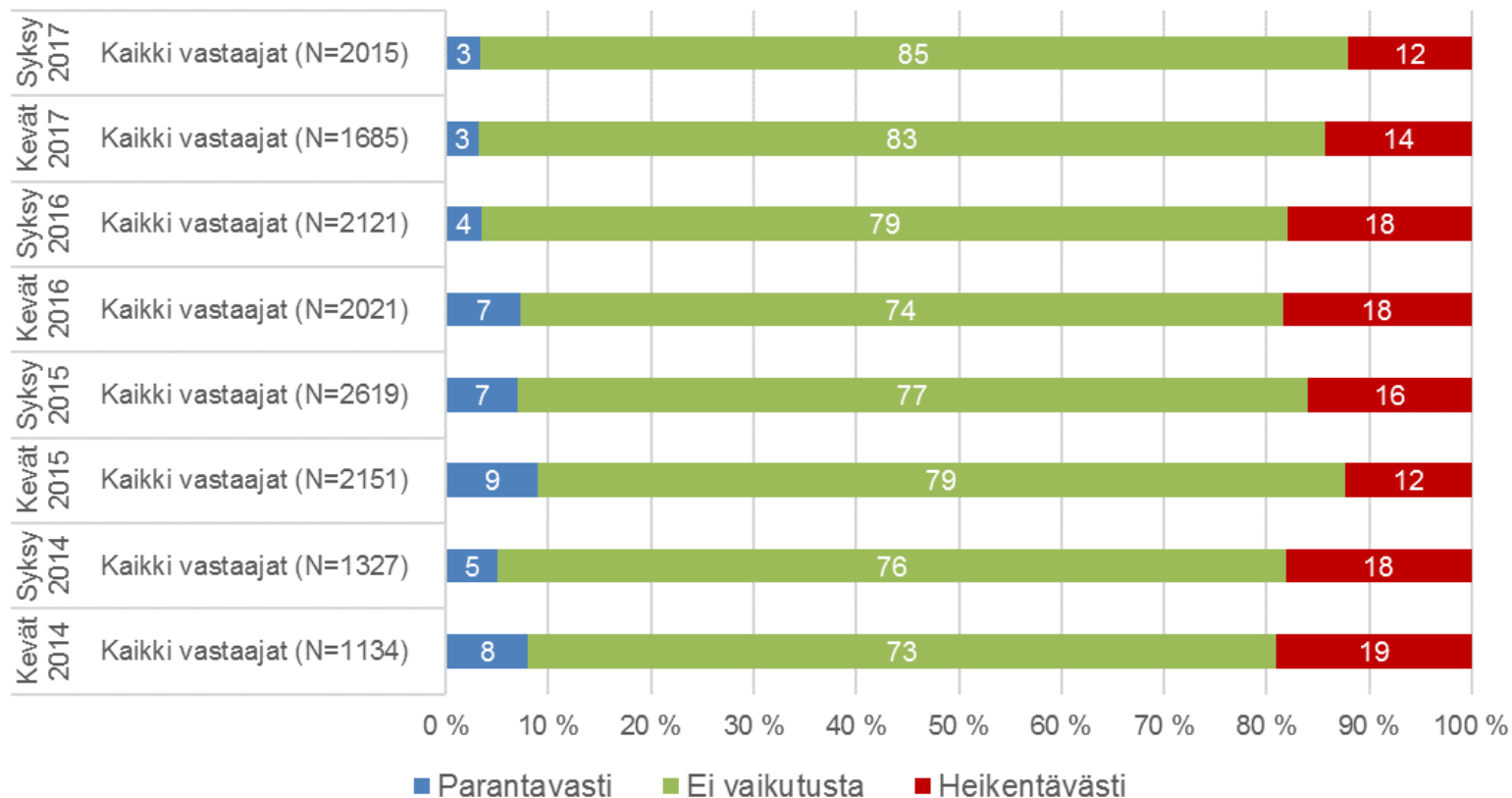


Korjausrakentamisen ilmapuntari Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

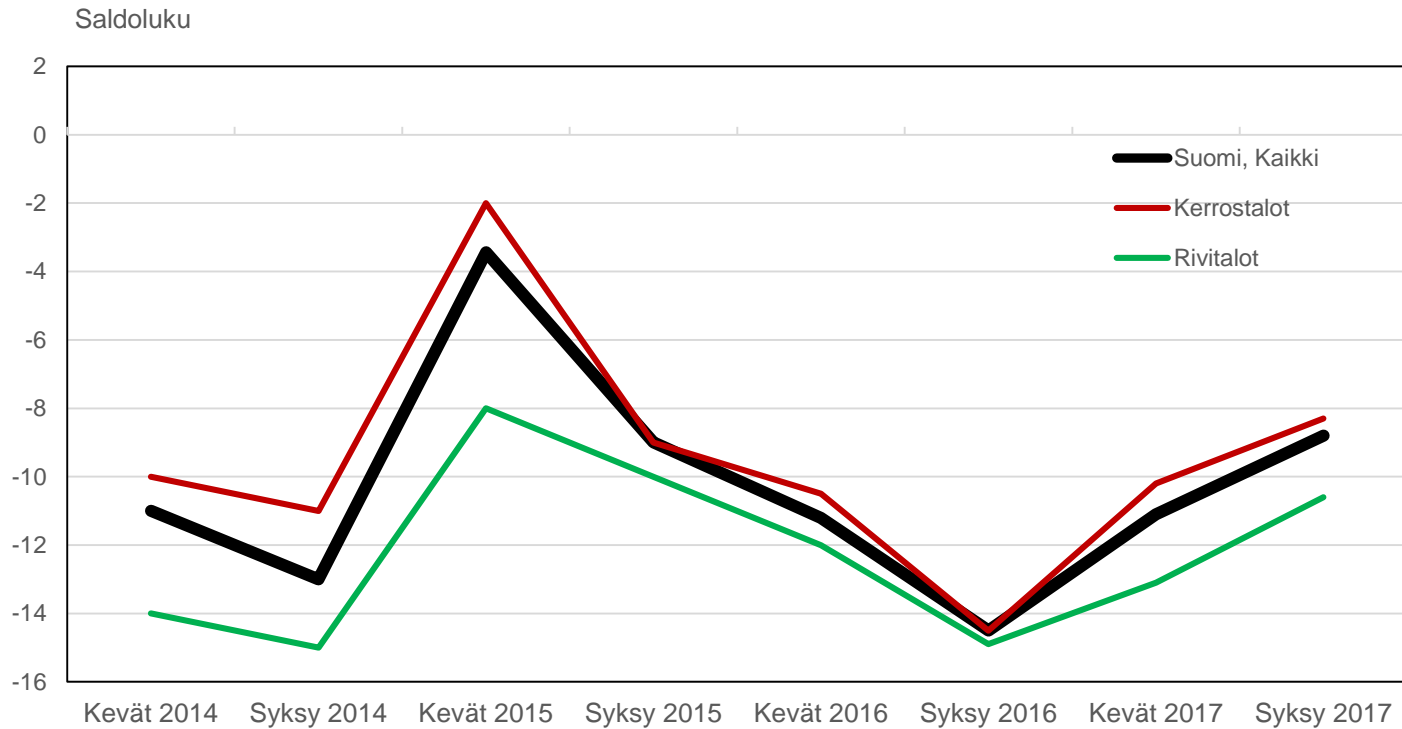
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana
vuonna kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

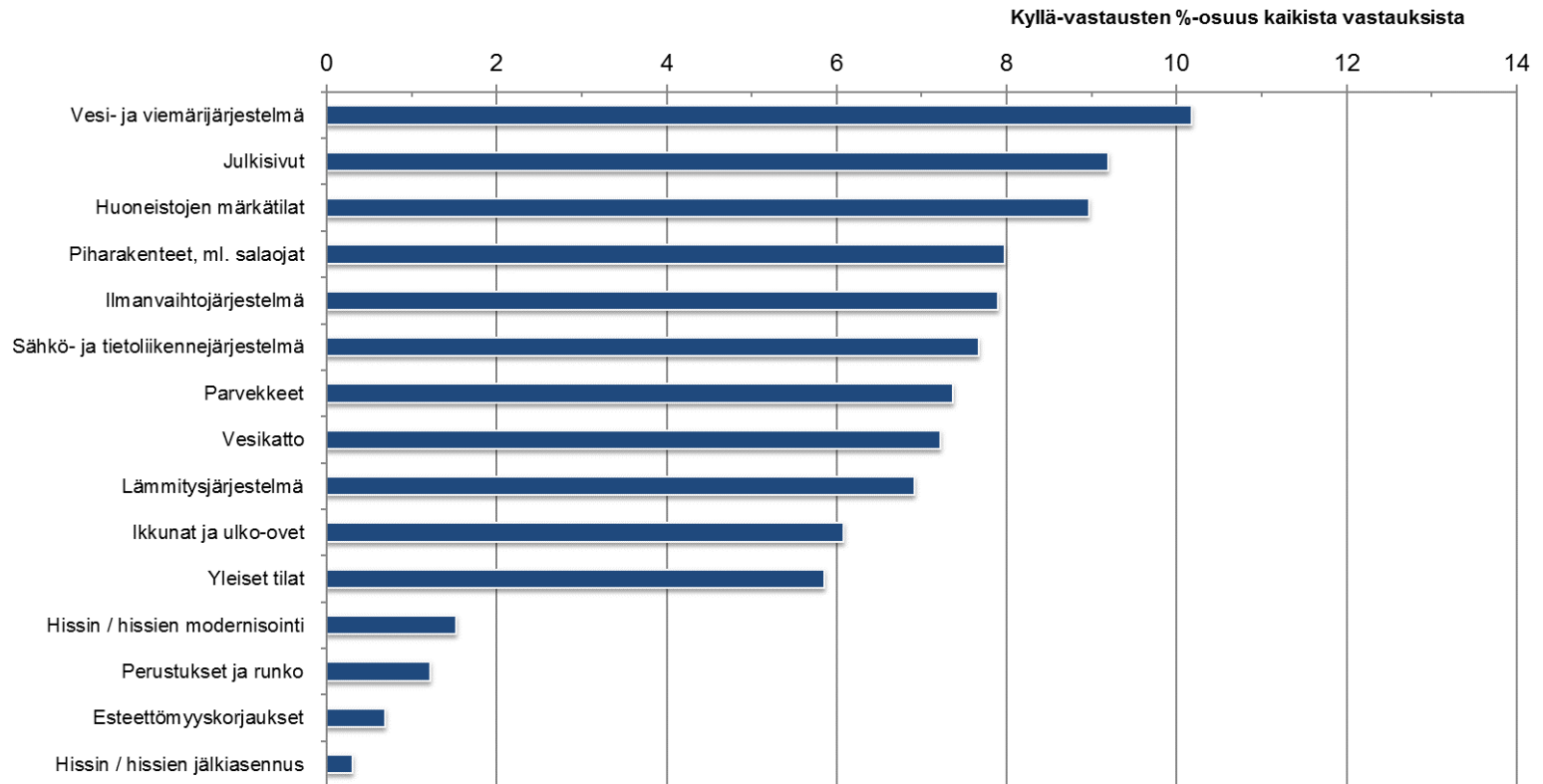


Mitä
korjataan?



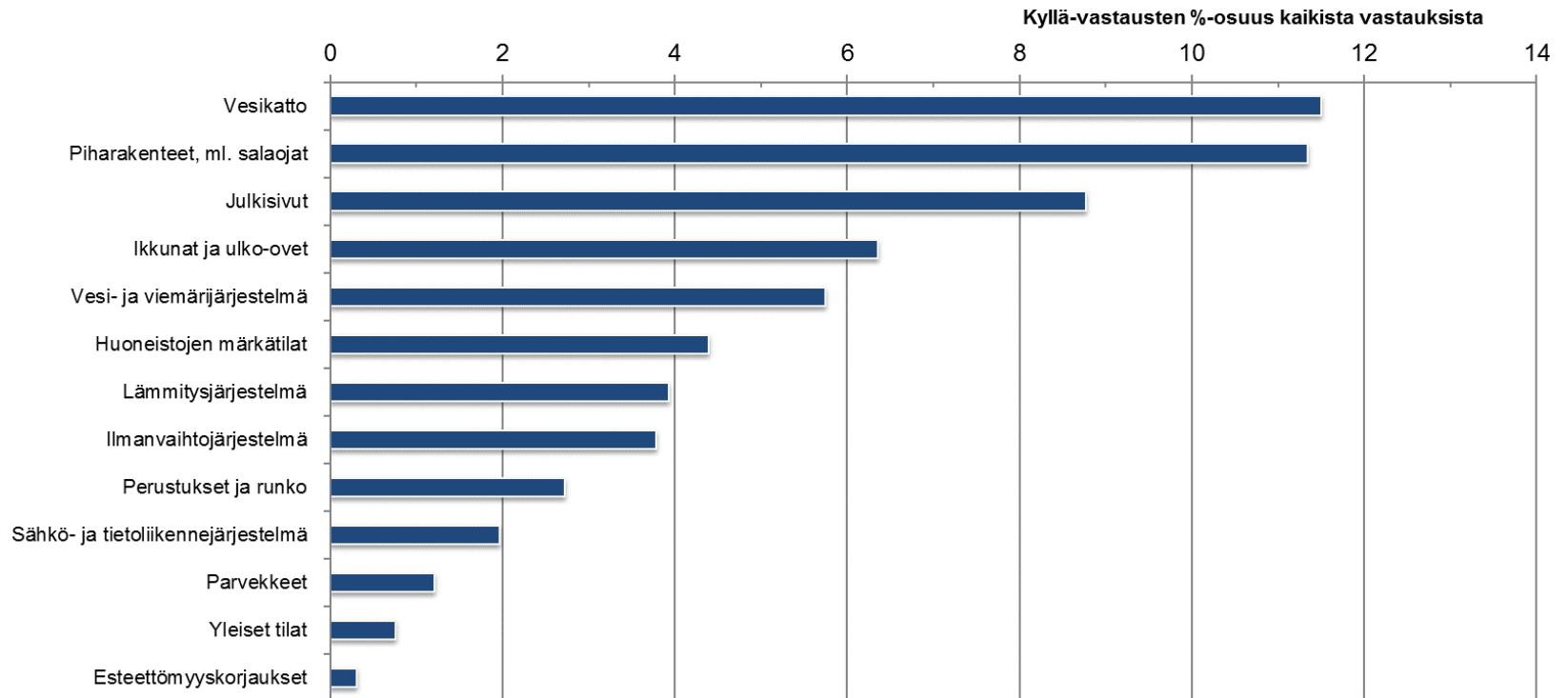
Korjaukset vuonna 2017

Kerrostalot



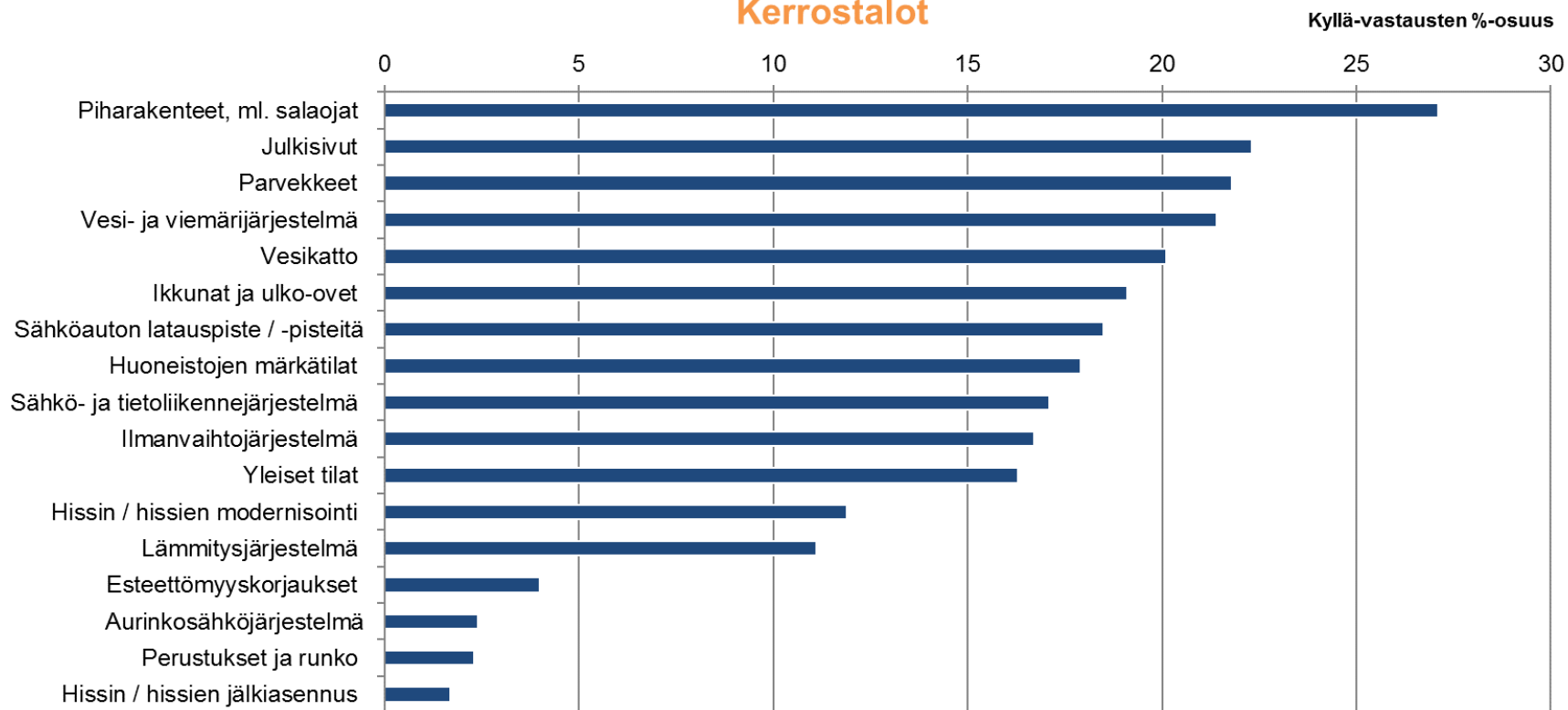
Korjaukset vuonna 2017

Rivitalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2017 - 2021

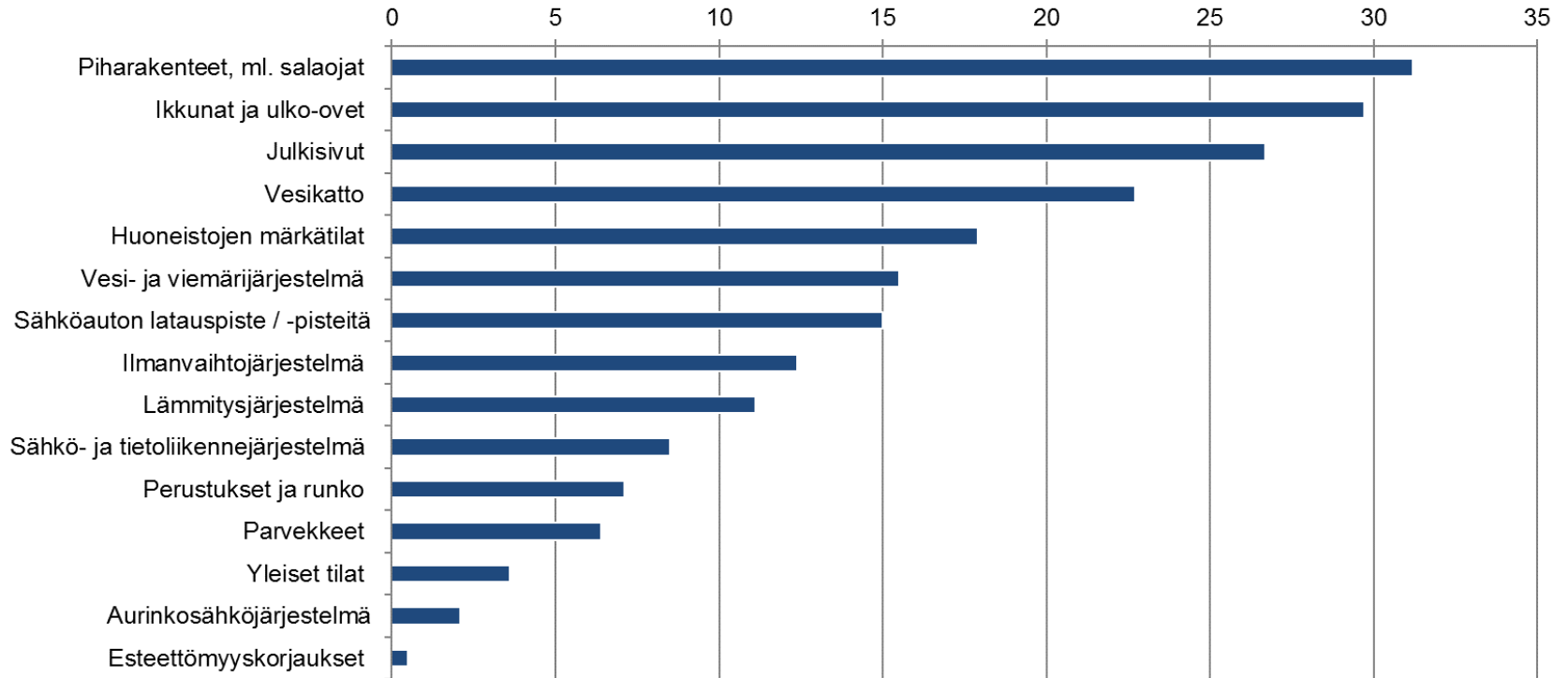
Kerrostalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2017 - 2021

Rivitalot

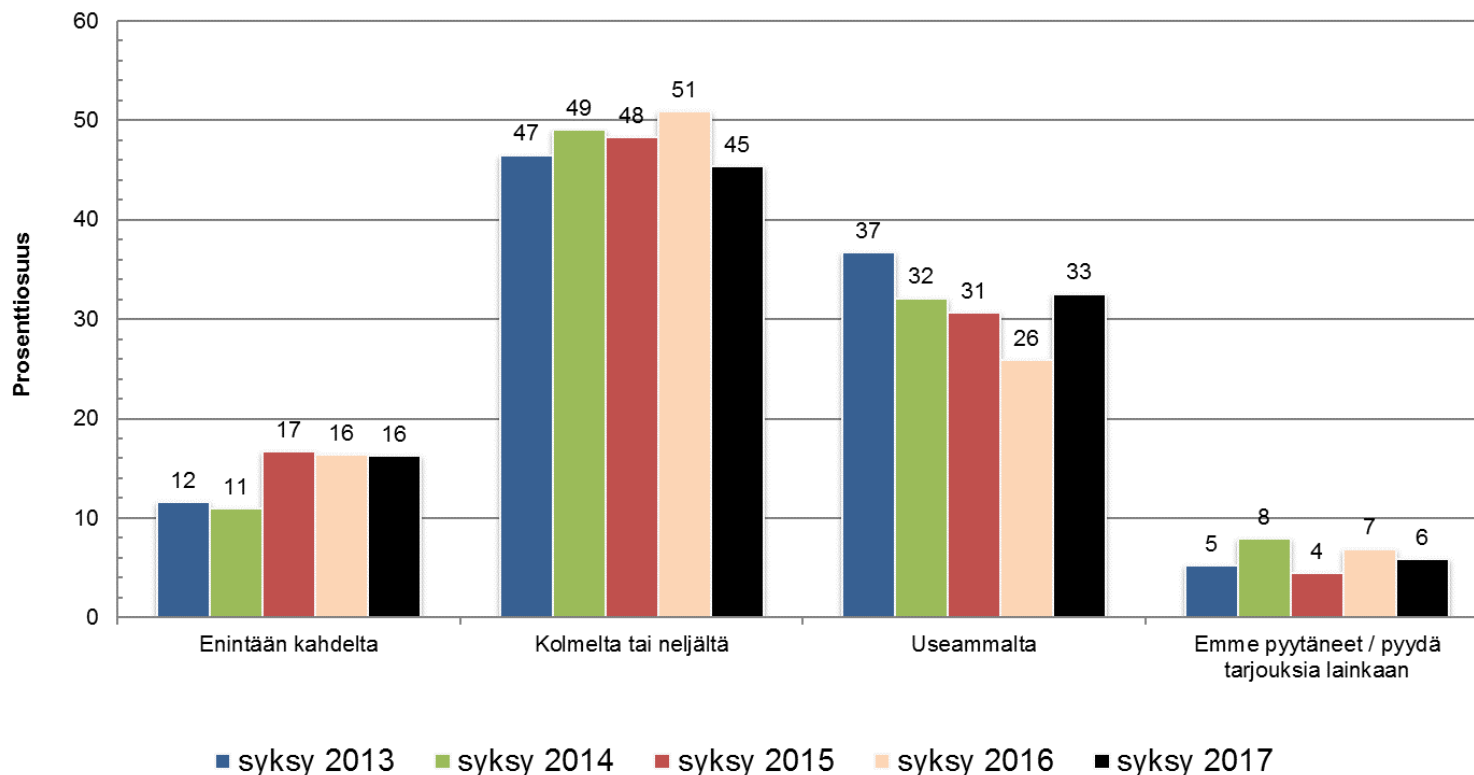
Kyllä-vastausten %-osuus



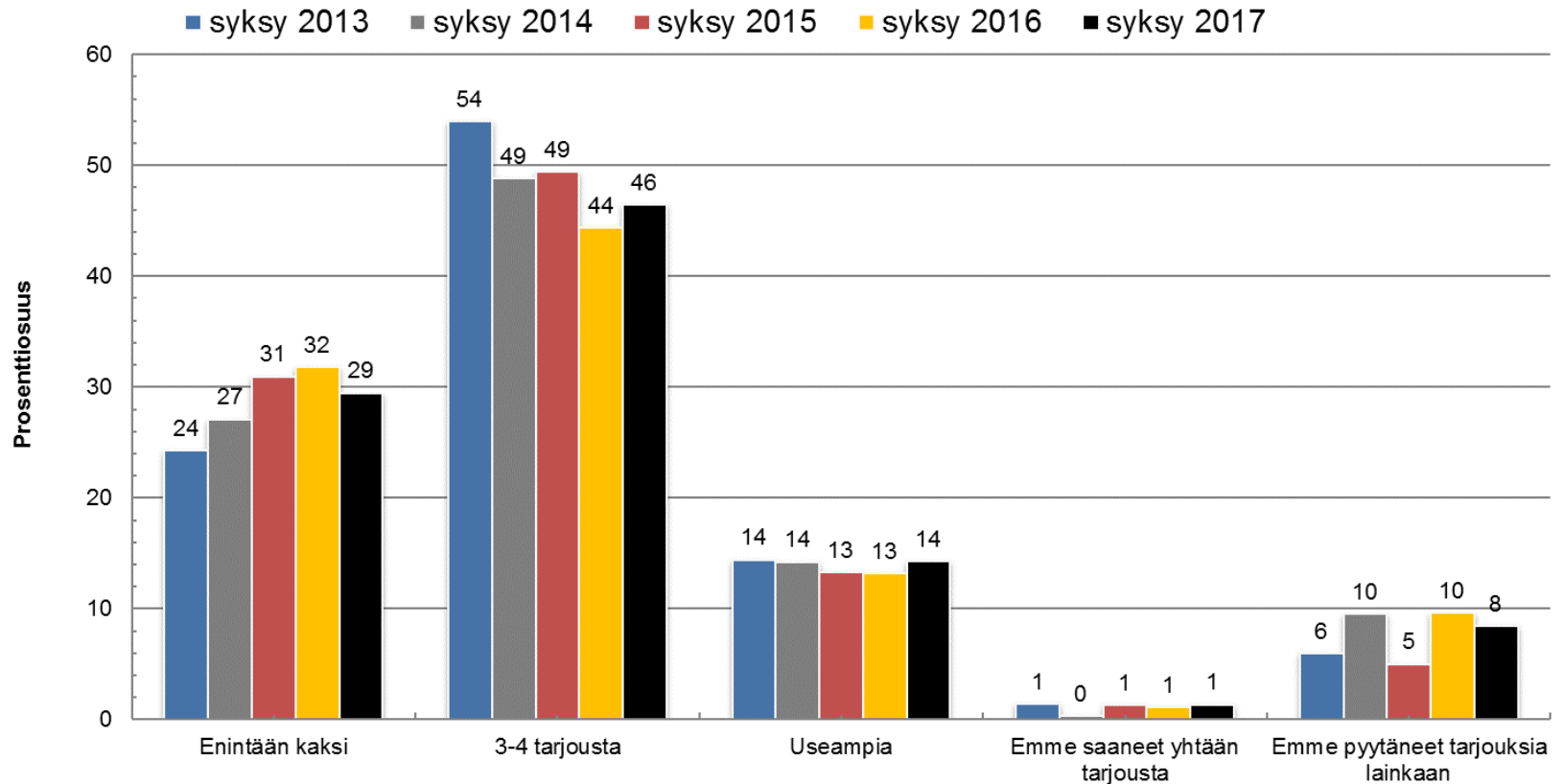
Tarjoukset



Moneltako urakoitsijalta pyysitte tai tulette pyytämään tarjouksia?



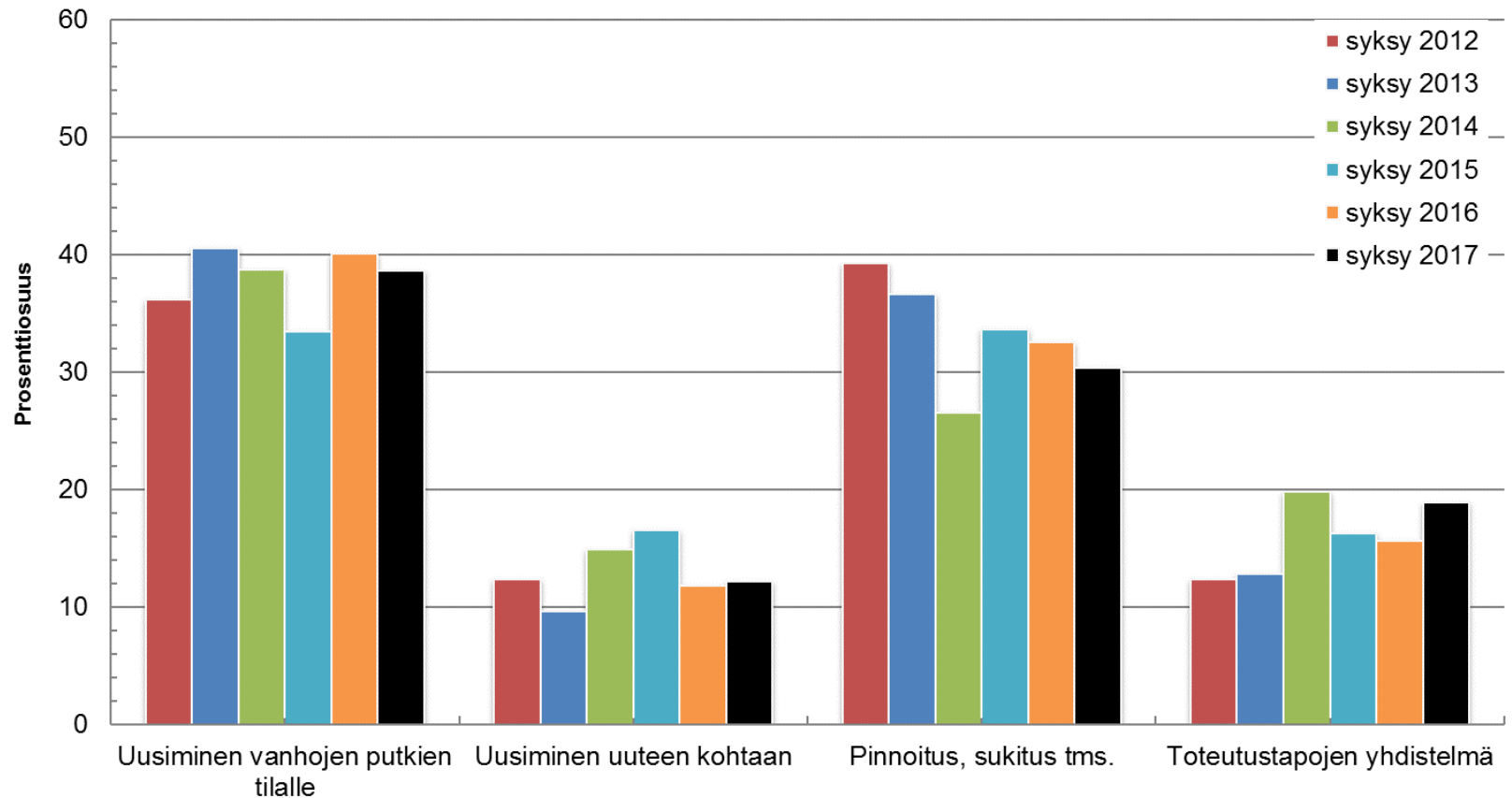
Kuinka monta tarjousta saitte?



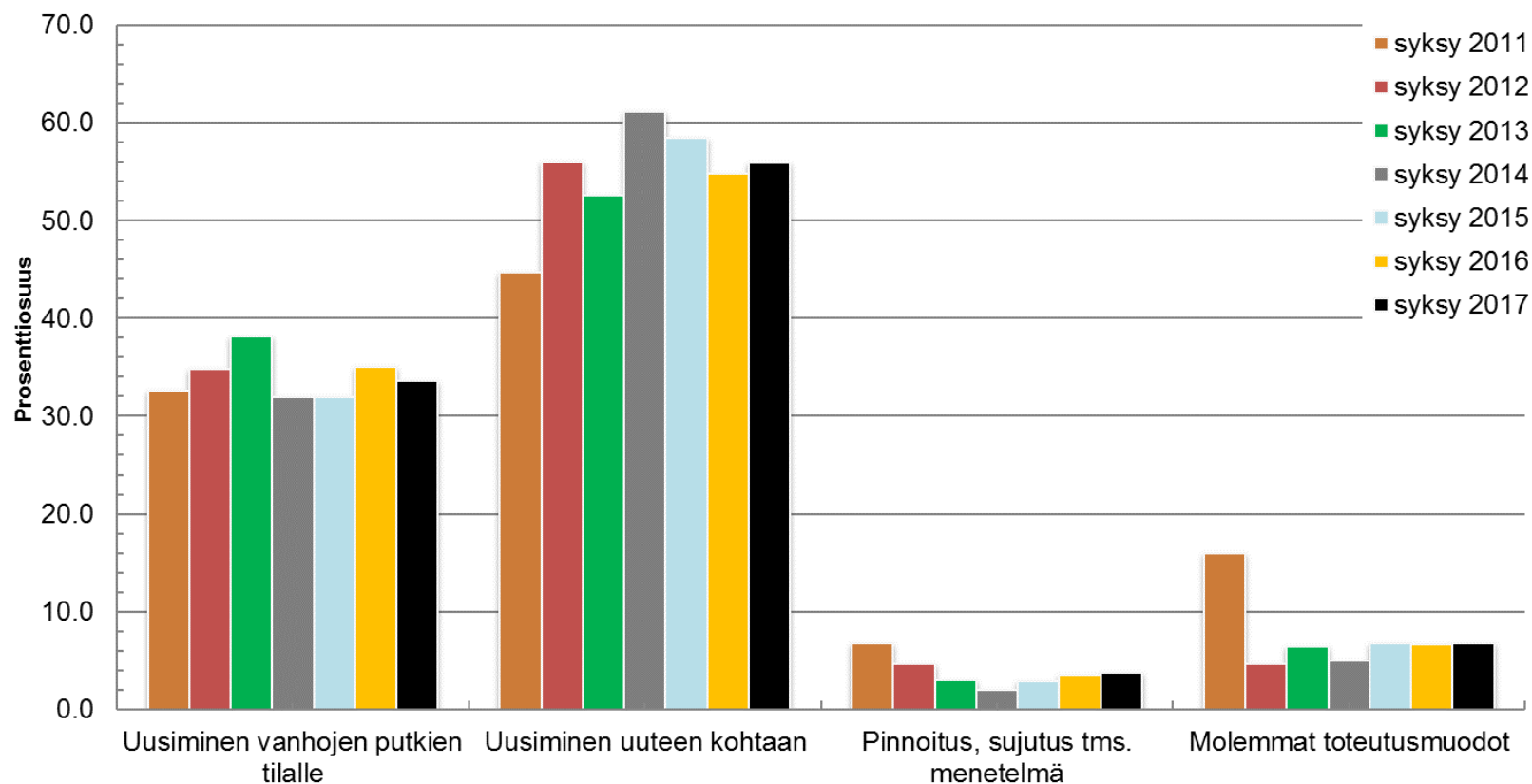
Putkisto- korjaukset



Viemäriputkien toteutustapa



Käyttövesiputkien toteutustapa





Putkistokorjausten kokonaiskustannus- havainnot* / Syksy 2017

Perinteiset menetelmät (ml. hybridimenetelmät#):

- | | | |
|--|--------------------------|------------------------|
| • Suomi: mediaani 700 EUR/h-m ² | Alakv. 450 – Yläkv. 900 | (Syksy 2016: med. 660) |
| • Pk-seutu: mediaani 880 EUR/h-m ² | Alakv. 700 – Yläkv. 1000 | (Syksy 2016: med. 790) |
| • Muu Suomi: mediaani 450 EUR/h-m ² | Alakv. 275 – Yläkv. 590 | (Syksy 2016: med. 500) |

Sisäpuoliset menetelmät:

- | | | |
|--|-------------------------|------------------------|
| • Suomi: mediaani 320 EUR/h-m ² | Alakv. 140 – Yläkv. 440 | (Syksy 2016: med. 250) |
|--|-------------------------|------------------------|

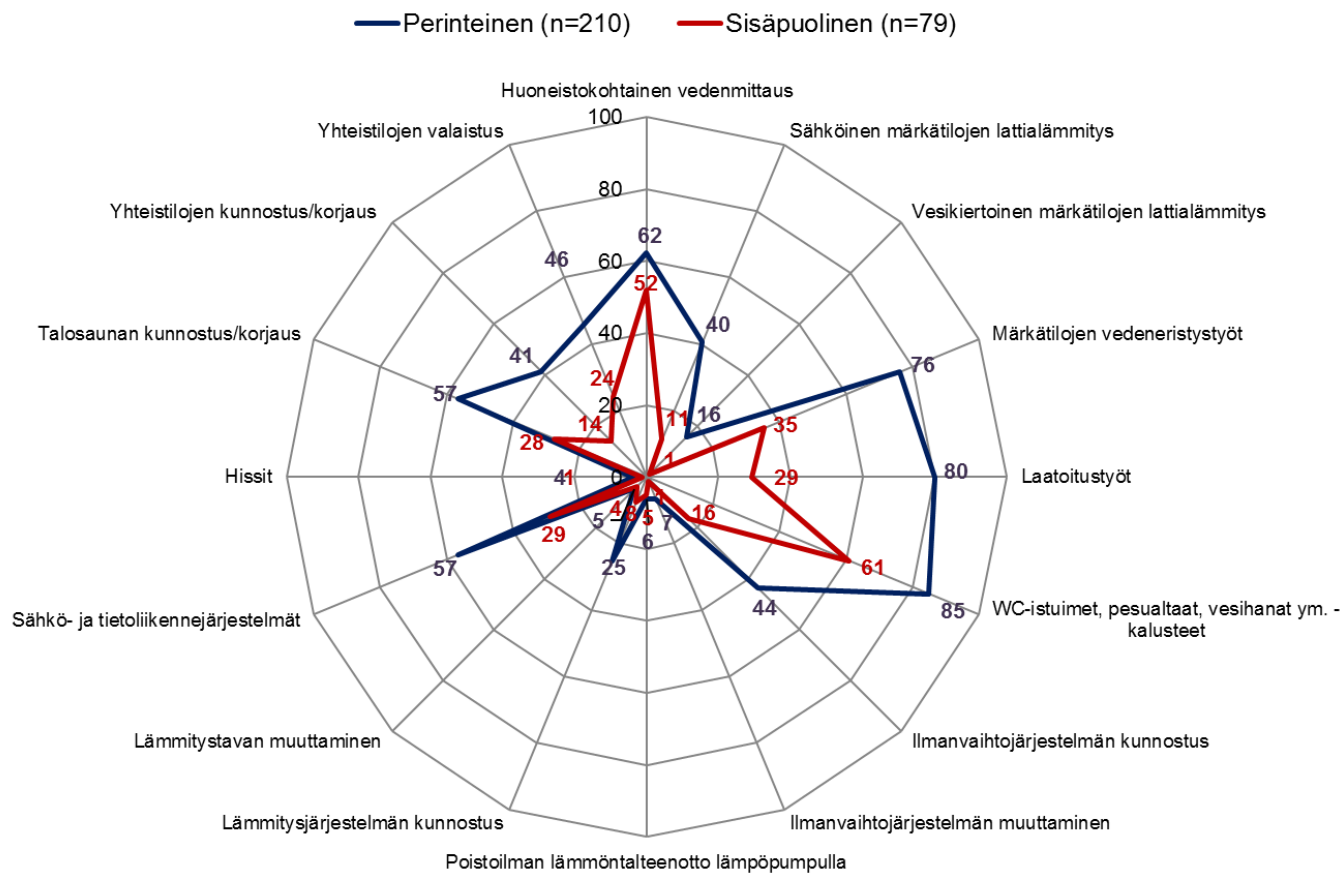
Pelkät käyttövesiputkistot:

- mediaani 110 EUR/h-m²

- * Kokonaiskustannukset sis. putkiremontin yhteydessä toteutetun urakan ml. suunnittelun, rakennuttamisen ja alv:n.
- # Ns. perinteisen ja sisäpuolisen korjaustavan yhdistelmät.
- Kokonaiskustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä kaikkea hankkeen yhteydessä remontoidaan. Lisäksi: mitä pienempiä huoneistoja sisältäviä taloja remontoidaan sitä kalliimmiksi remontit tulevat huoneistoneliötä kohden.

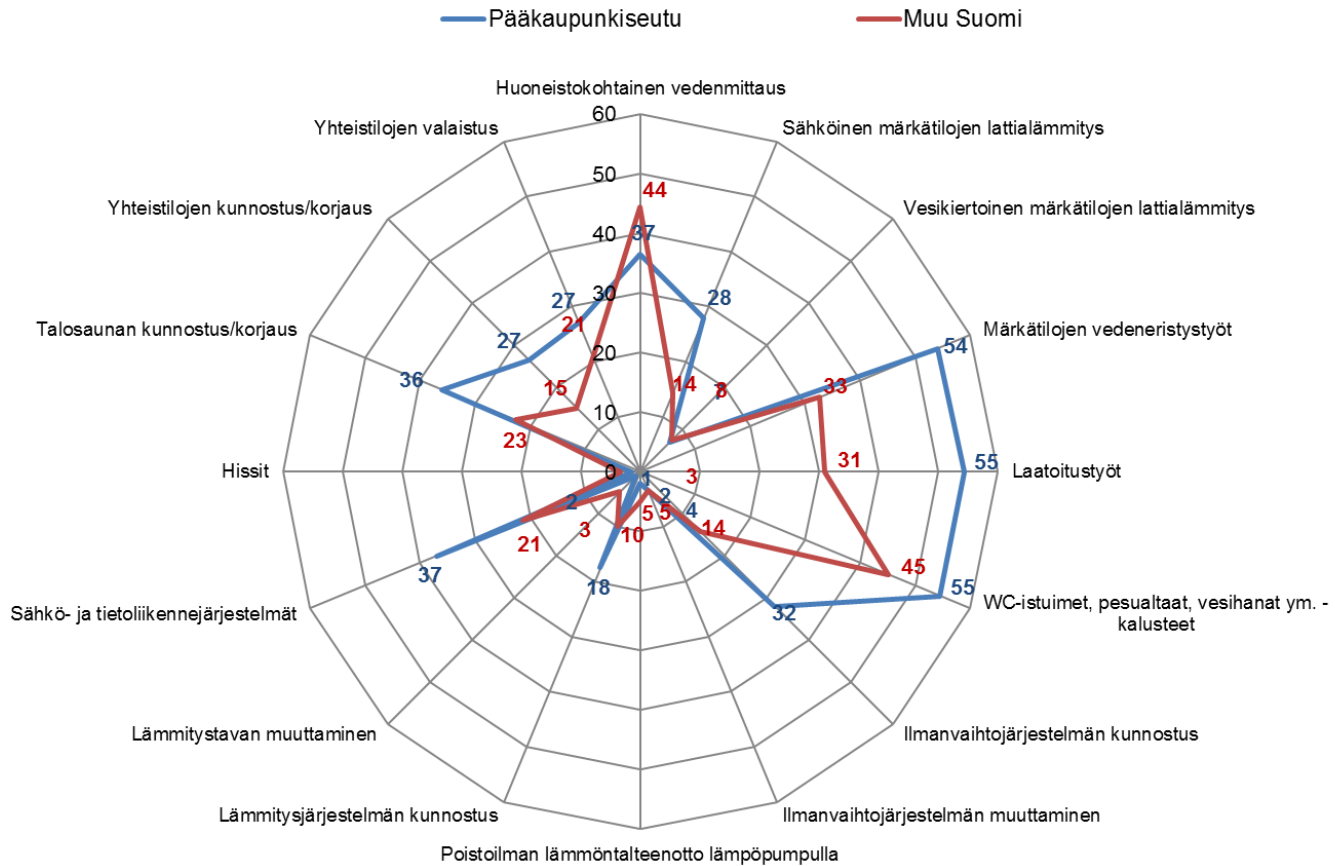
Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2017



Putkiremontin kustannuksiin sisältyivät...

Osuudet putkiremontteja toteuttaneista vastaajista, % / Syksy 2017

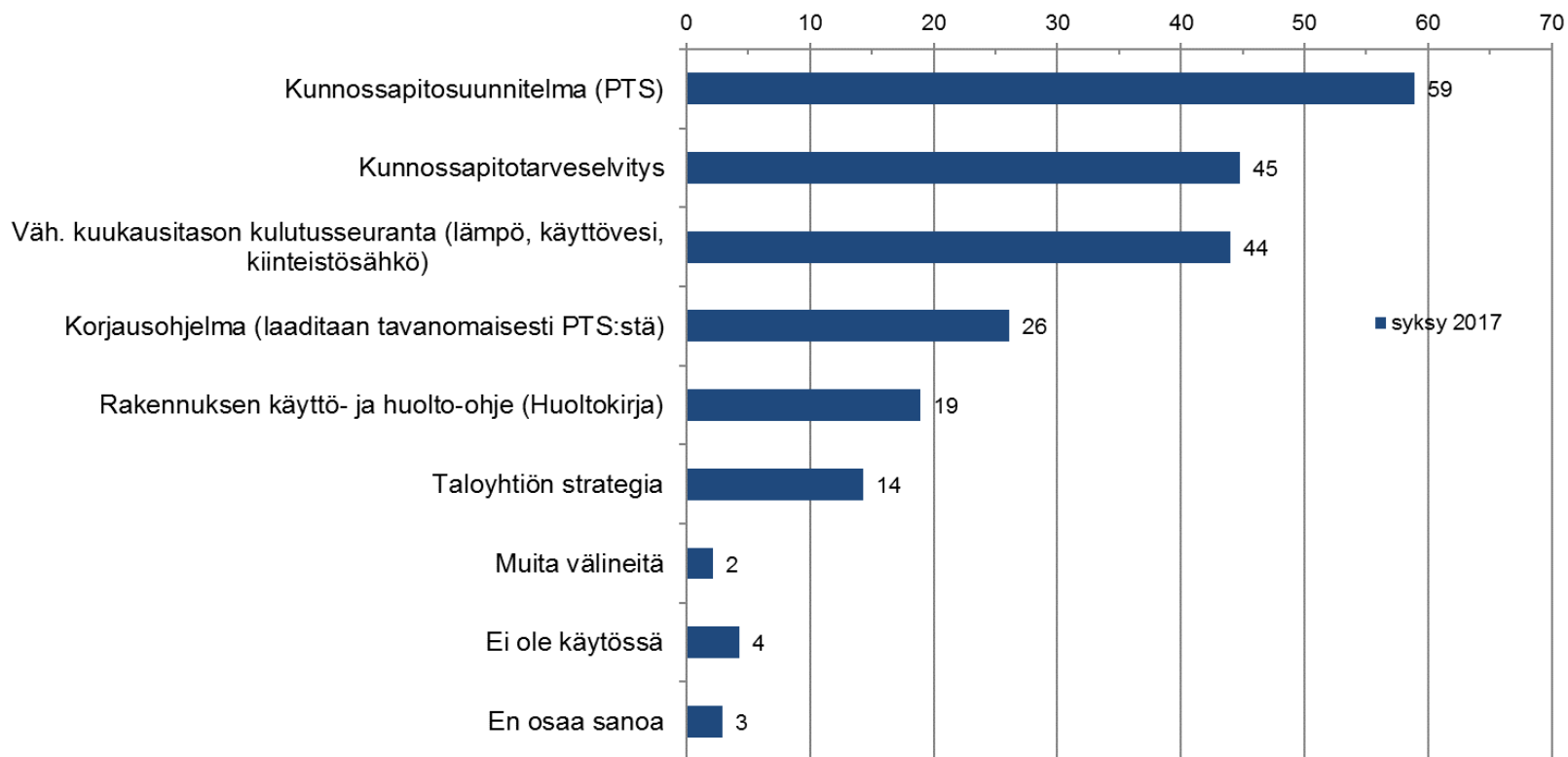


Ylläpito ja energia



Suunnitelmallisen ylläpidon välineet käytössä

Syksy 2017- osuudet vastanneista, %



Korjaushankkeiden talous ja rahoitus





Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Runsaat 40 % vastaajista ilmoittaa yhtiönsä varautuvan korjauksiin keräämällä varoja etukäteen
- Ennakkovarautuneista 56 % ovat varautuneet ennakkorahastoinnein ja 45 % asuintalovarausten avulla
- Pankkilainaa runsaassa puolessa yhtiöitä ensisijaisena rahoitusmuotona
- Lainarahaa on ollut varsin hyvin tarjolla korjauksiin
- Lainarahoituksen saatavuuden arvioidaan hieman heikentyneen kuluvan vuoden aikana (saldoluku: -4 / Syksy 2017 vs. +2 / Kevät 2017)
- Lainaehtojen uskotaan heikentyvät lähiaikoina (saldoluku: -19 / Syksy 2017 vs. -11 / Kevät 2017). Itä-Suomessa muita tummemmat odotukset
- Lainamarginaalin mediaani edelleen laskenut: 0,9 %-yksikköä (vs. 1,0 / Kevät 2017, ja 1,1 / Syksy 2016). Noin 80 % marginaaleista välillä 0,6 – 1,5 %
- Korjauslainoissa pitkät juoksuajat yhä yleisempiä
- Euribor 12 kk yhä suosituimpi korjauslainojen viitekorkona.

Taloyhtiöiden varautuminen tuleviin hankkeisiin

Onko yhtiössänne varauduttu tuleviin korjaushankkeisiin keräämällä varoja etukäteen?

Kaikki vastaajat, n = 1114

%	<u>Syksy 2017</u>
Kyllä	43
Ei	56
EOS	1
	<hr/>
	100

Oletteko yleensä varautuneet ennakkorahastoinnein tuleviin korjaushankkeisiin?

n = 474

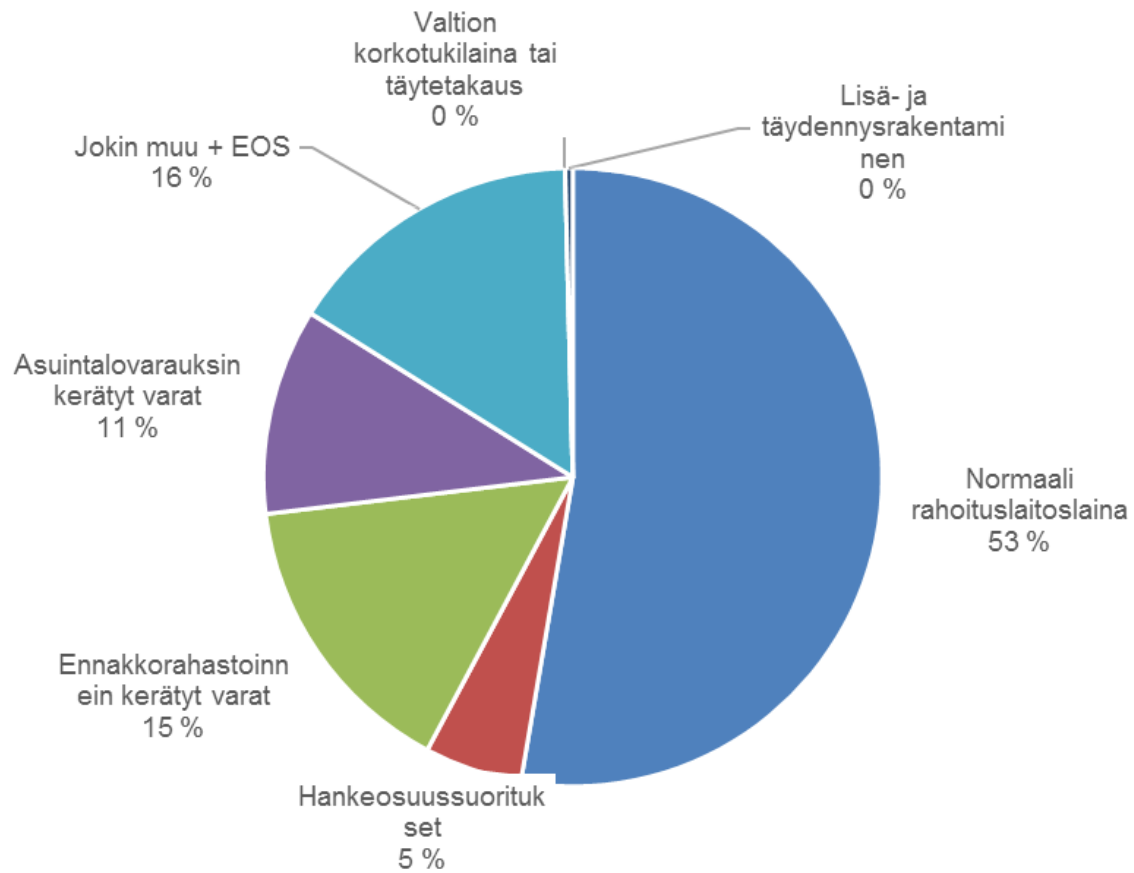
	<u>Syksy 2017</u>
Kyllä	55
Ei	40
EOS	5
	<hr/>
	100

Oletteko yleensä varautuneet asuntalovarauxsin tuleviin korjaushankkeisiin?

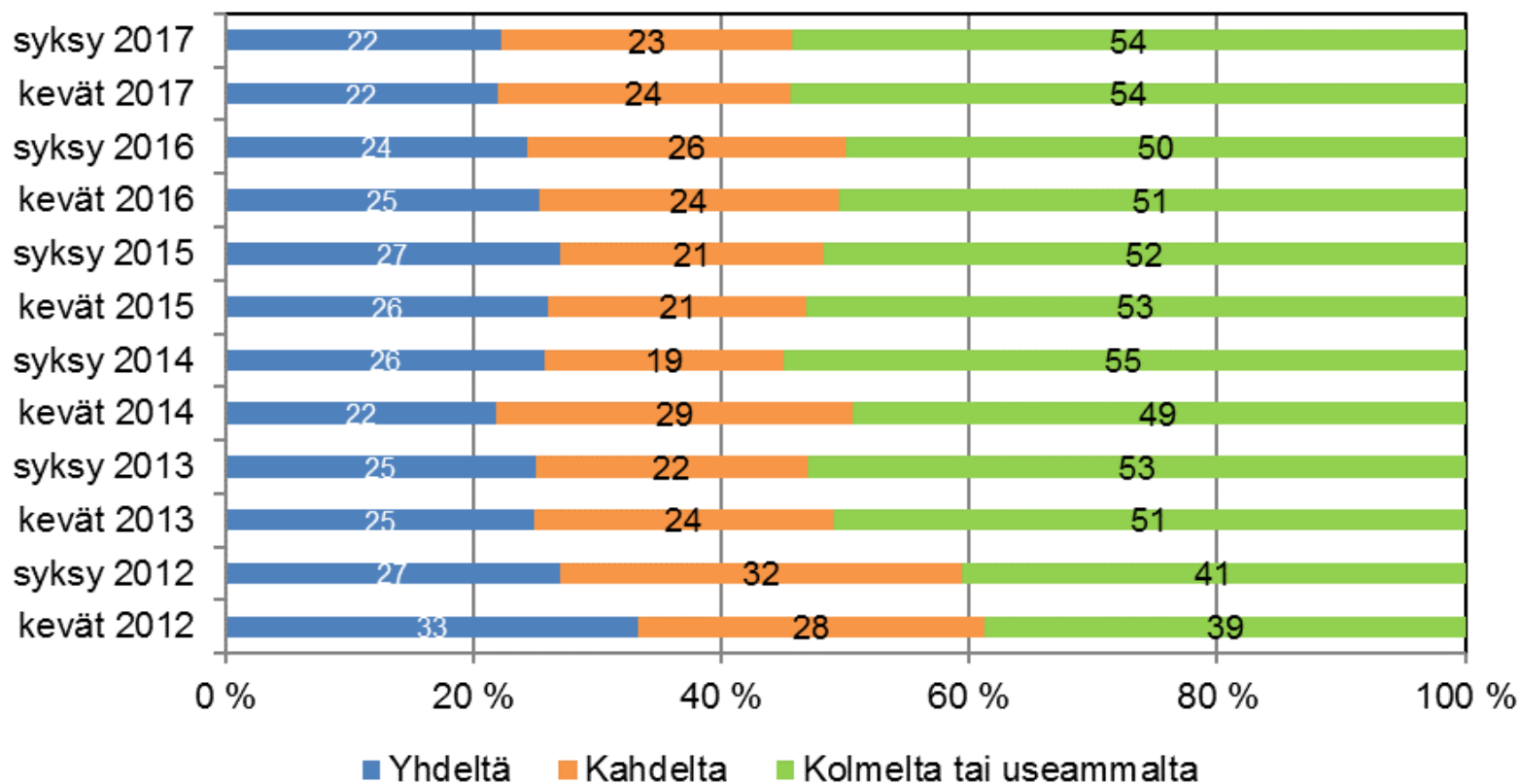
n = 473

	<u>Syksy 2017</u>
Kyllä	45
Ei	39
EOS	16
	<hr/>
	100

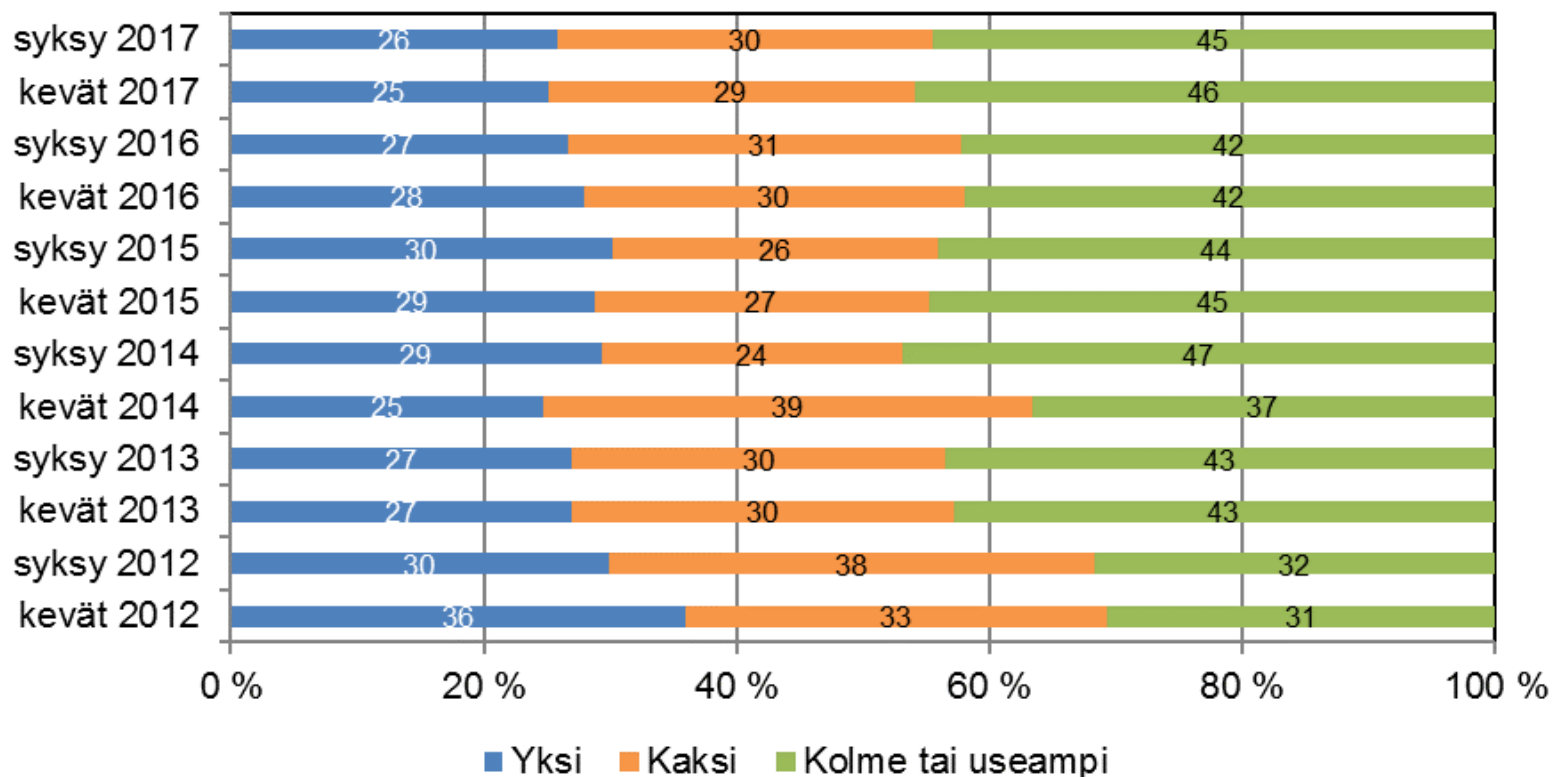
Korjaushankkeen ensisijainen rahoitusmuoto



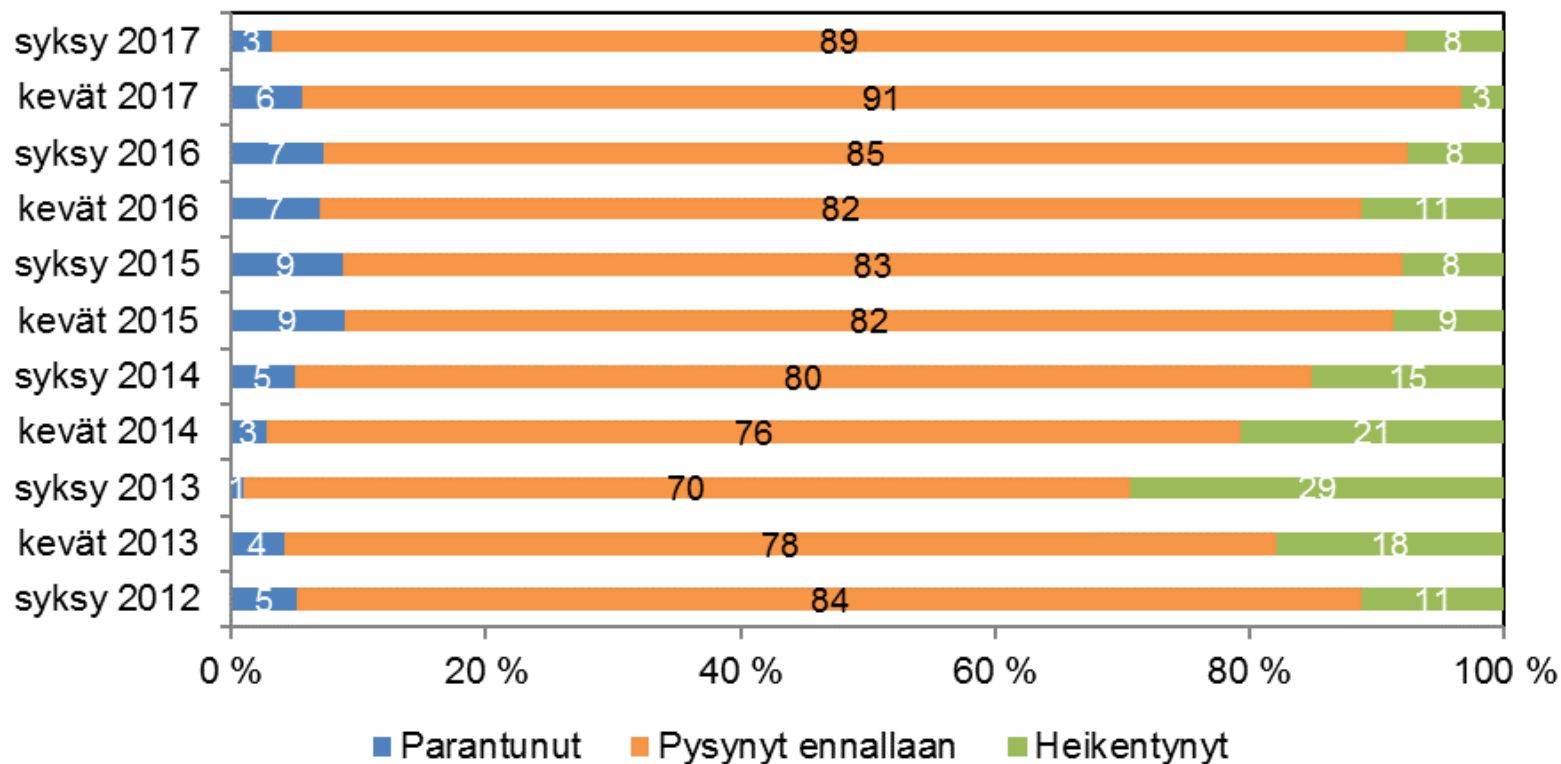
Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous



Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

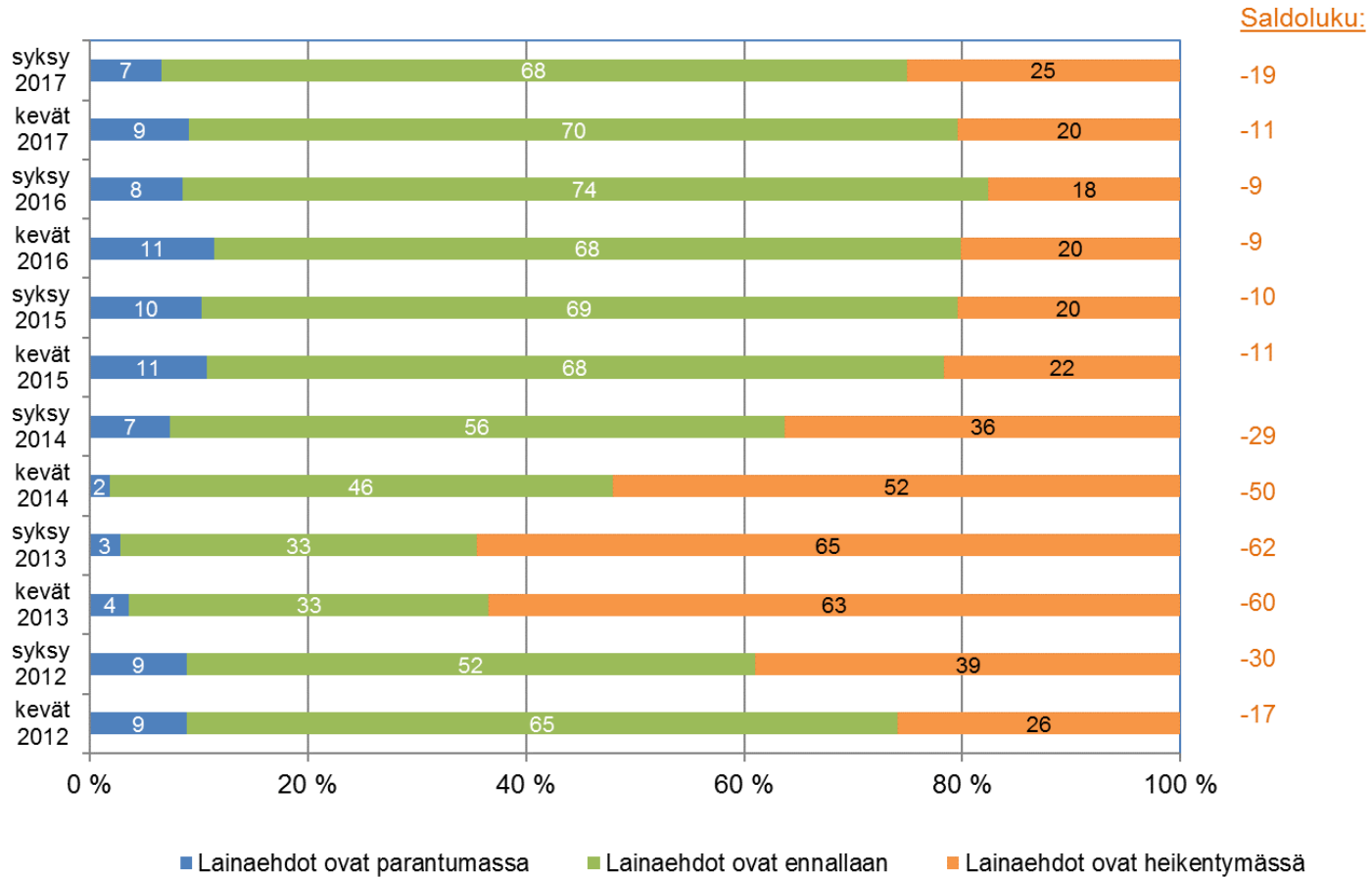


Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

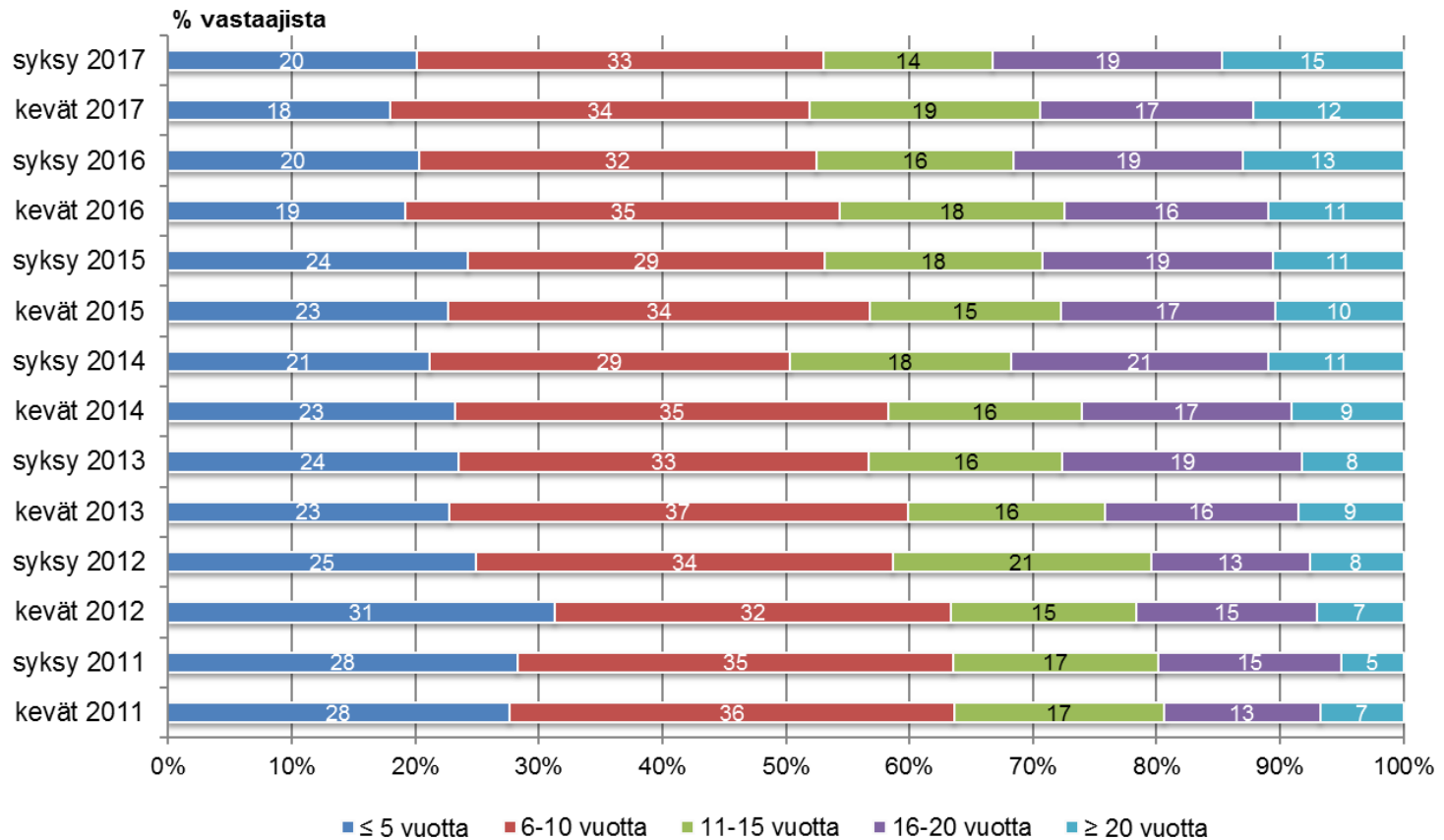


Lainaehtojen kehitysodotukset

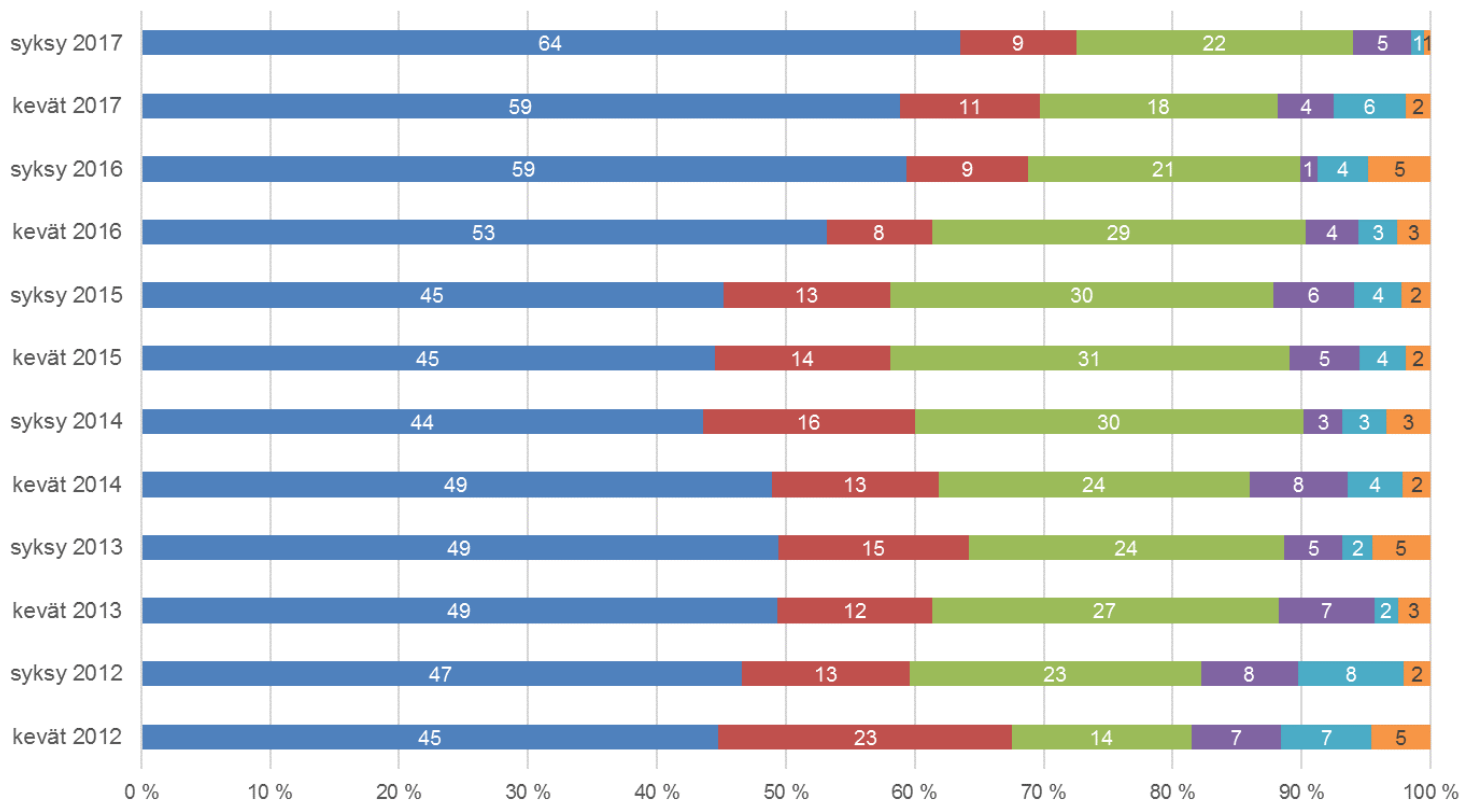
n = 706 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, Syksy 2017)



Korjauslainan laina-aika



Korjauslainan viitekorko



■ 12 kk euribor ■ 3 kk euribor ■ 6 kk euribor ■ Pankin prime ■ Koko laina-ajan kiinteä korko ■ Pitkäaikainen markkinakorko (esim. 3 tai 5 v. viitek.)



Lisätietoja:

Kiinteistöliitto www.kiinteistoliitto.fi

Pääekonomisti Jukka Kero, p. (09) 1667 6761, jukka.kero@kiinteistoliitto.fi