



# Korjausrakentamis- barometri

Syksy 2024

Yhteenveto

Julkaisuvapaa 5.11.2024



# Taloyhtiöiden korjausrakentamisen tilannekuva

Syksy 2024

Kohti  
varovaista  
korjaamisen  
nousua

Pienentyvä  
miinus 2024 /  
Lievää kasvua  
2025

Markkina-  
korot selvässä  
laskussa

Rakennus-  
kustannukset  
edelleen  
laskussa

Urakka-  
tarjouksia  
saatavilla  
aiempaa  
paremmin

Rahoitus-  
ehtojen  
odotukset  
kirkastuneet

Rahoituksen  
saatavuus  
pohdituttaa  
edelleen

Heikko  
taloustilanne  
ja  
epävarmuus

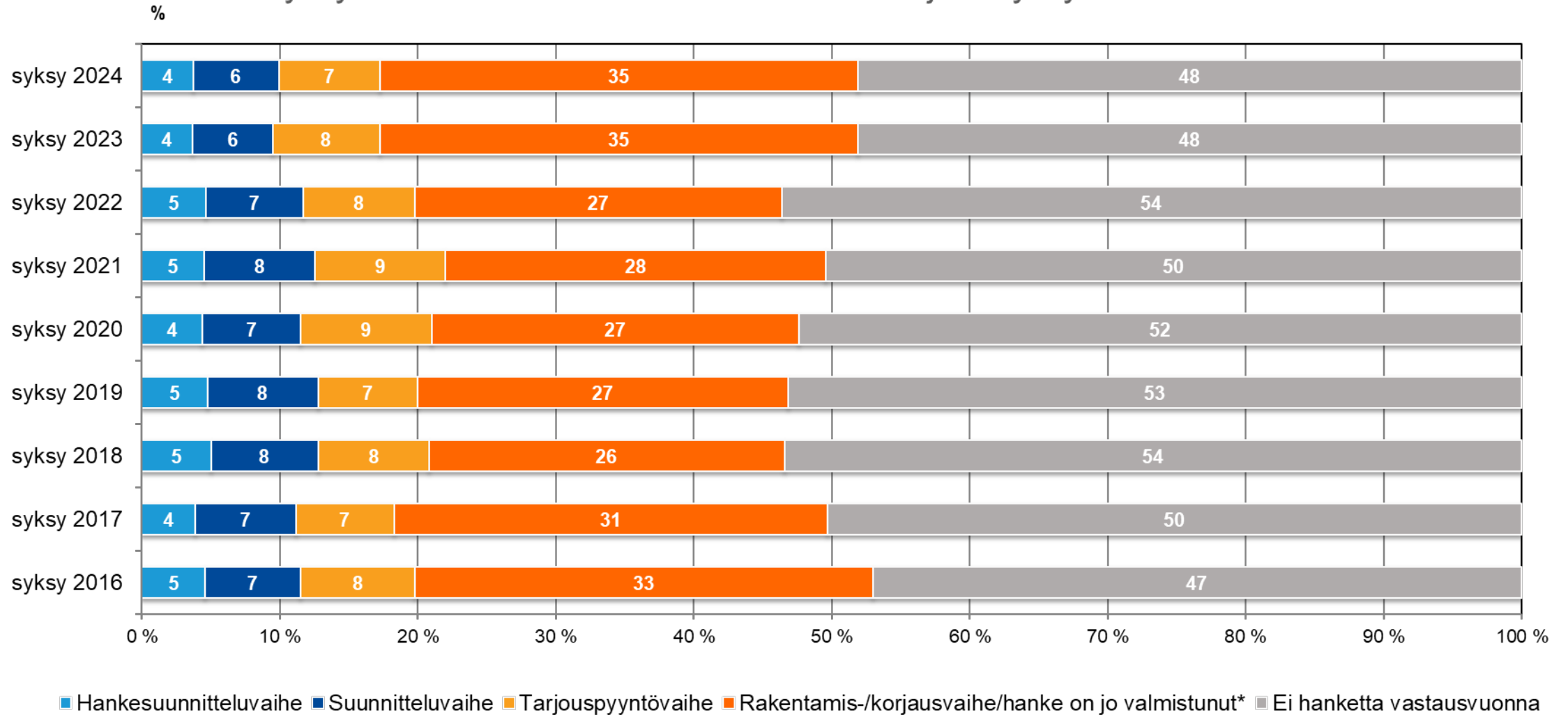
# Suhdannekuva taloyhtiöiden korjausrakentamisessa

## Lokakuu 2024

- Taloyhtiöiden korjaaminen on vähitellen virkoamassa. Barometrin Ilmapuntarin saldoluku on jälleen edellis kertaa korkeammalla, ja palautunut +/-0:n tasolle. Kasvua ja supistumista tälle vuodelle merkanneita on yhtä paljon, molempia 29 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku on korkein, +2. Myös Pohjois-Suomi ja Länsi-Suomi ponnisti plussan puolelle. Myös rivitaloyhtiöissä Ilmapuntari oli keskimäärin plussan puolella, kerrostaloyhtiöissä aavistuksen vielä miinuksella.
- Korjaushankkeiden hankeputkessa olevien yhtiöiden määrä on kehittynyt edellisvuoden kaltaisesti. Vastaushetkellä yhtiöistä 35 prosentilla oli korjausvaihe menossa tai se oli juuri päättynyt.
- Tulevan vuoden 2025 taloyhtiöiden odotukset ovat aavistuksen viime syksyä luottavaisempia. Odotuksia mittaava saldoluku jäi kuitenkin vielä tasolle -1. Pk-seudun ja Pohjois-Suomen lukemat olivat plussan puolella.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen negatiivinen, saldoluku on pysyi lukemassa -25. Vastaajista 69 % ilmoitti, ettei ajankohtainen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat isolta osaltaan.
- Tarjousten saamisessa on näkyvissä edelleen hienoista virkistymistä verrattuna edellisiin havaintoihin.

# Korjaushankkeen vaihe taloyhtiössä

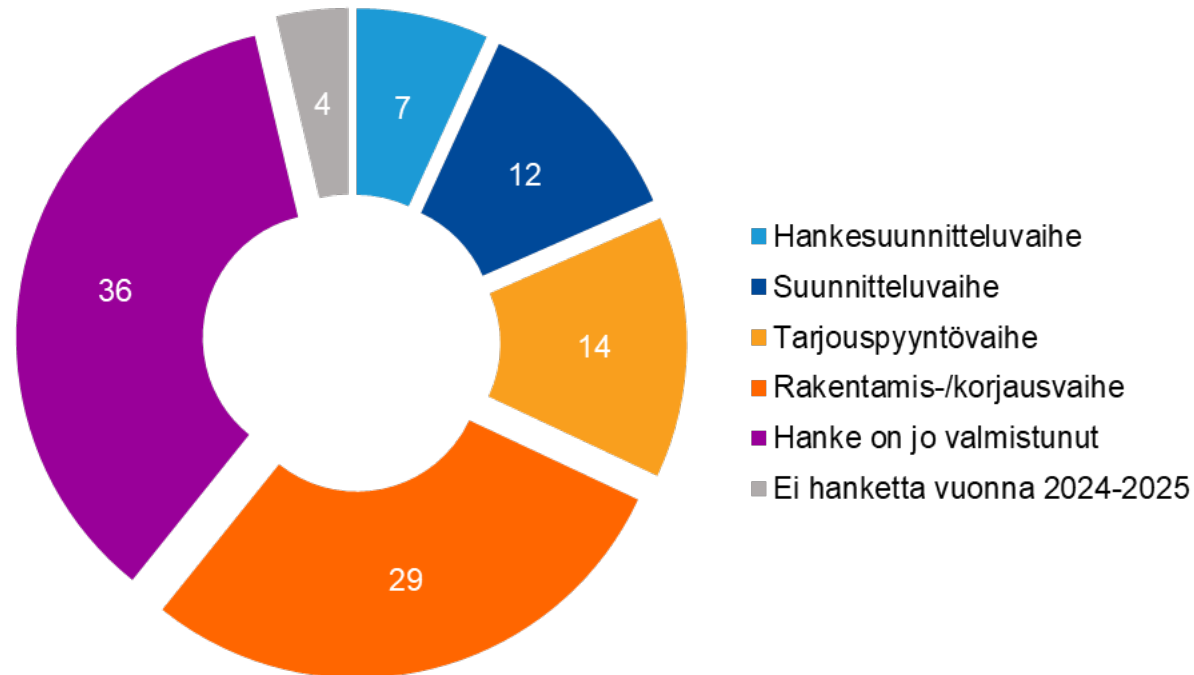
Syksy-barometrit 2016 - 2024 / Kaikki vastaajat / Syksy 2024: n=4074



# Hankkeen vaihe niillä, joilla hanke menossa...

## Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Syksy 2024, n=2218 / Vastajat, joiden yhtiössä hanke



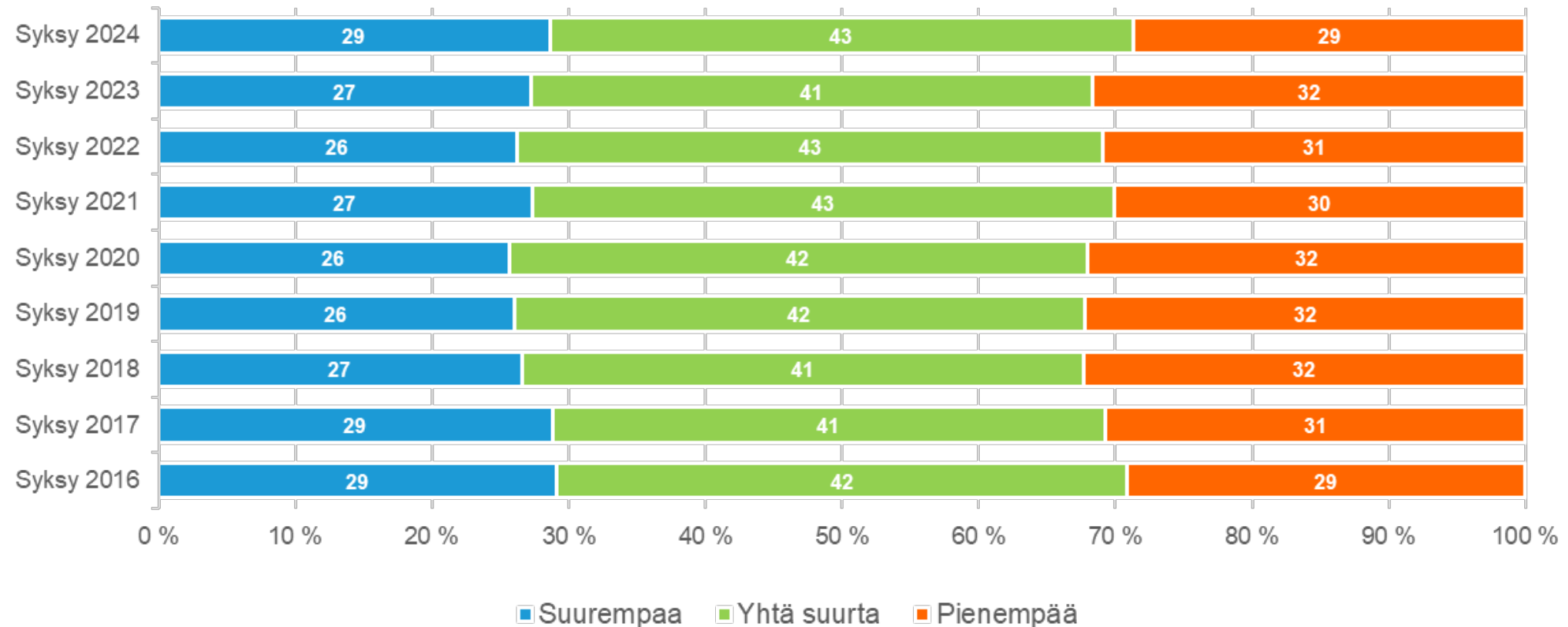


# Suhdannenäkymät

# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna Syksy-barometrit **Syksy 2024 (Saldo: 0)**

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

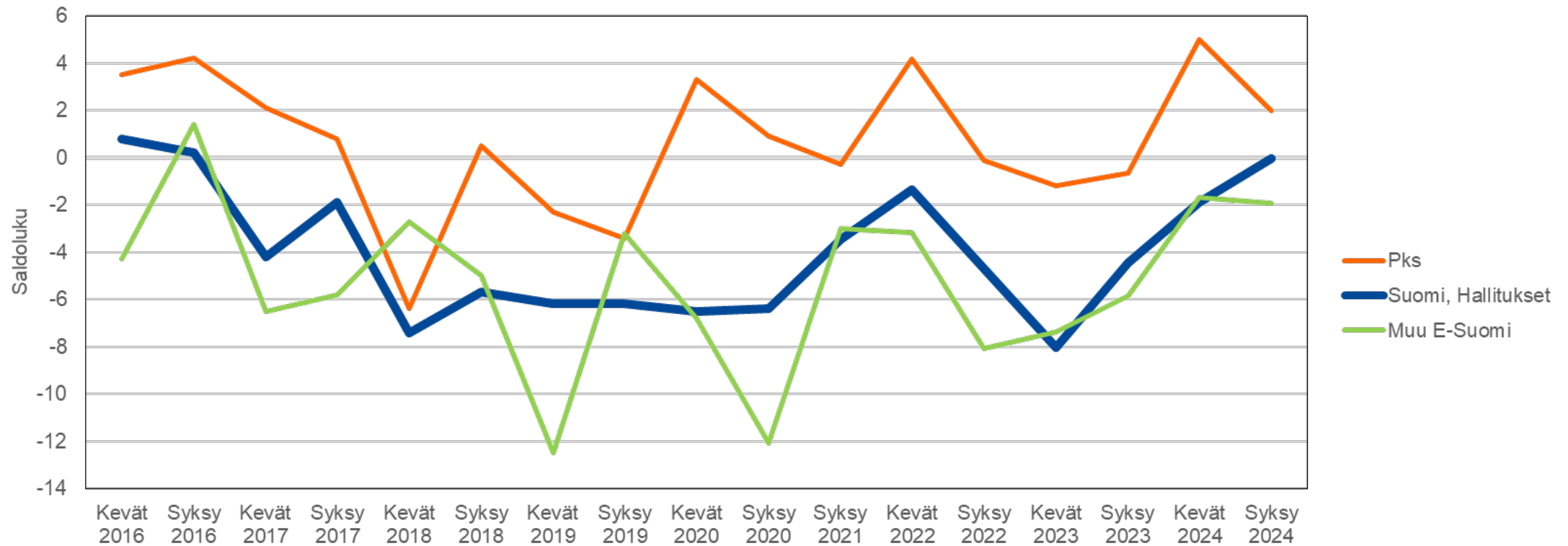


# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Etelä-Suomi

### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna

#### - Hallitukset

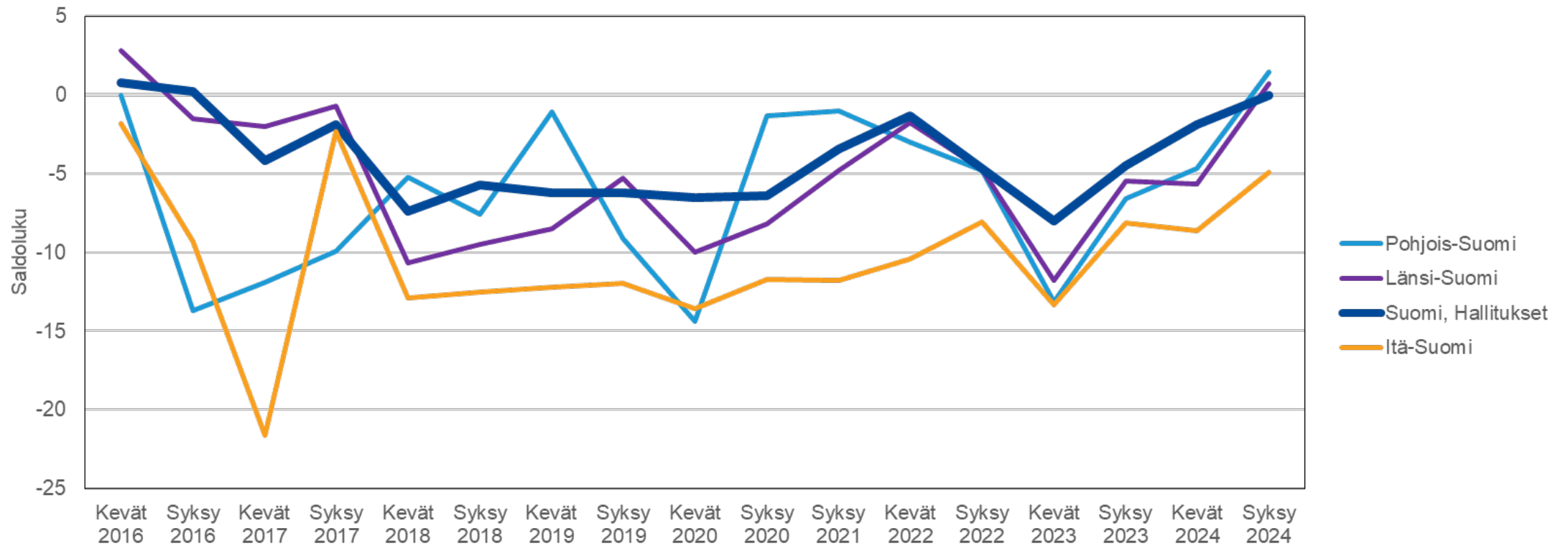




# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Itä-, Länsi- ja Pohjois-Suomi

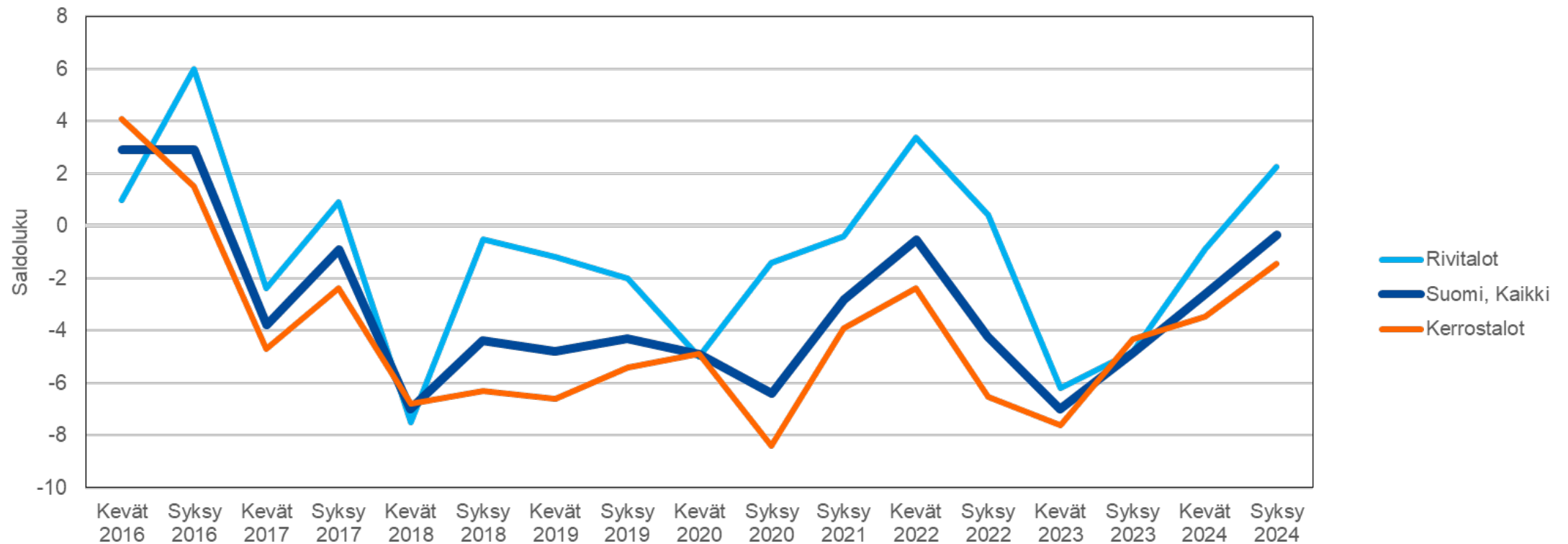
### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen  
edellisvuoteen verrattuna  
- Kerrostalot ja Rivitalot

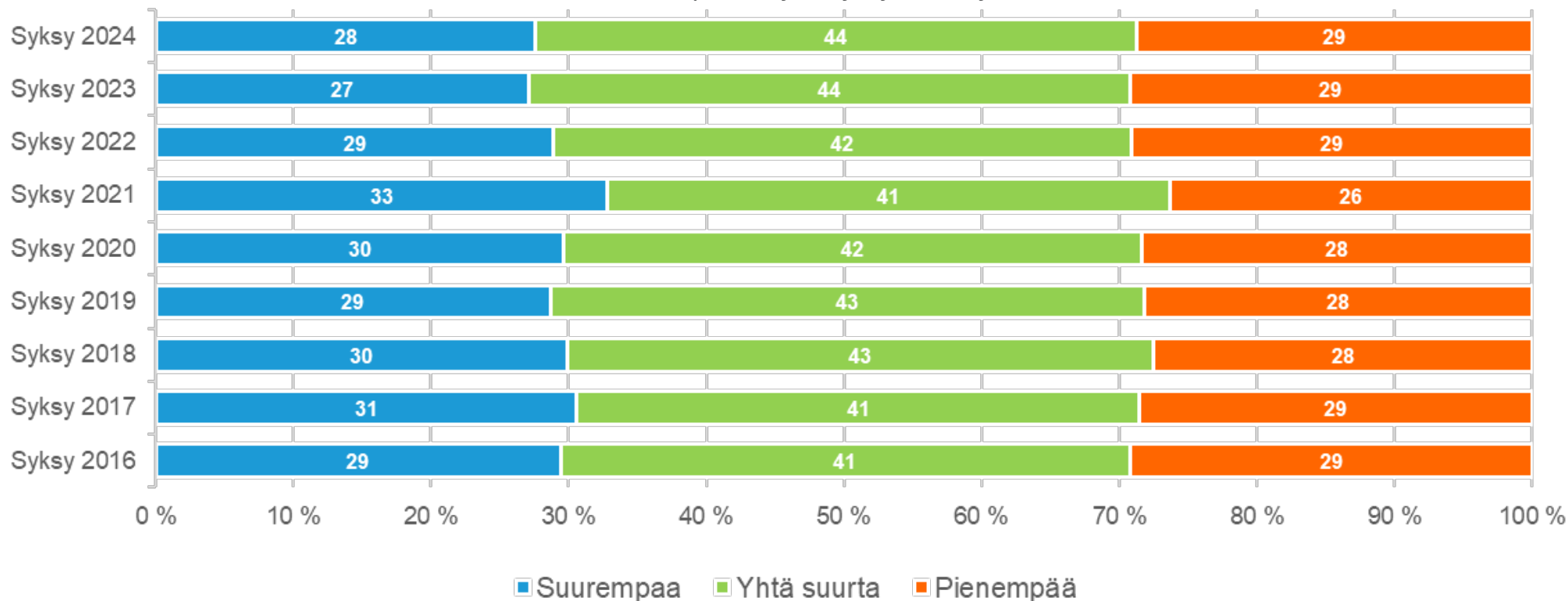


# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna

Syksy-barometrit **Syksy 2024 (Saldo: -1)**

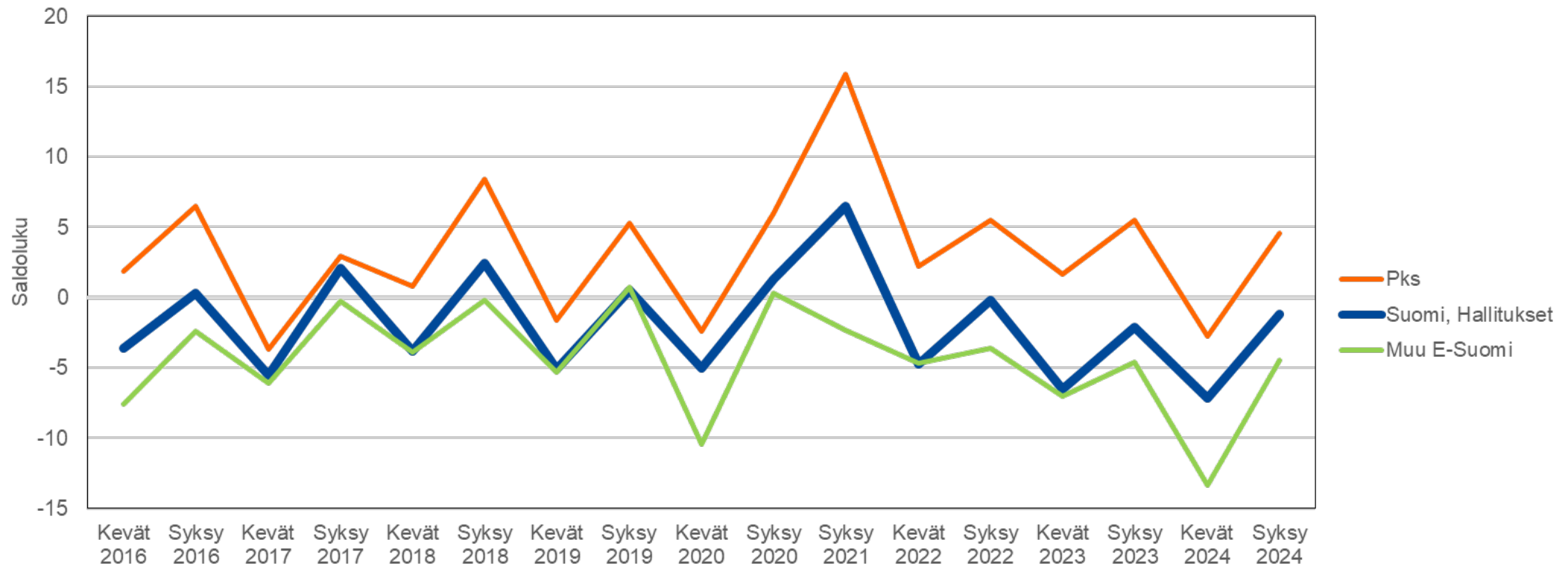
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

## Etelä-Suomi

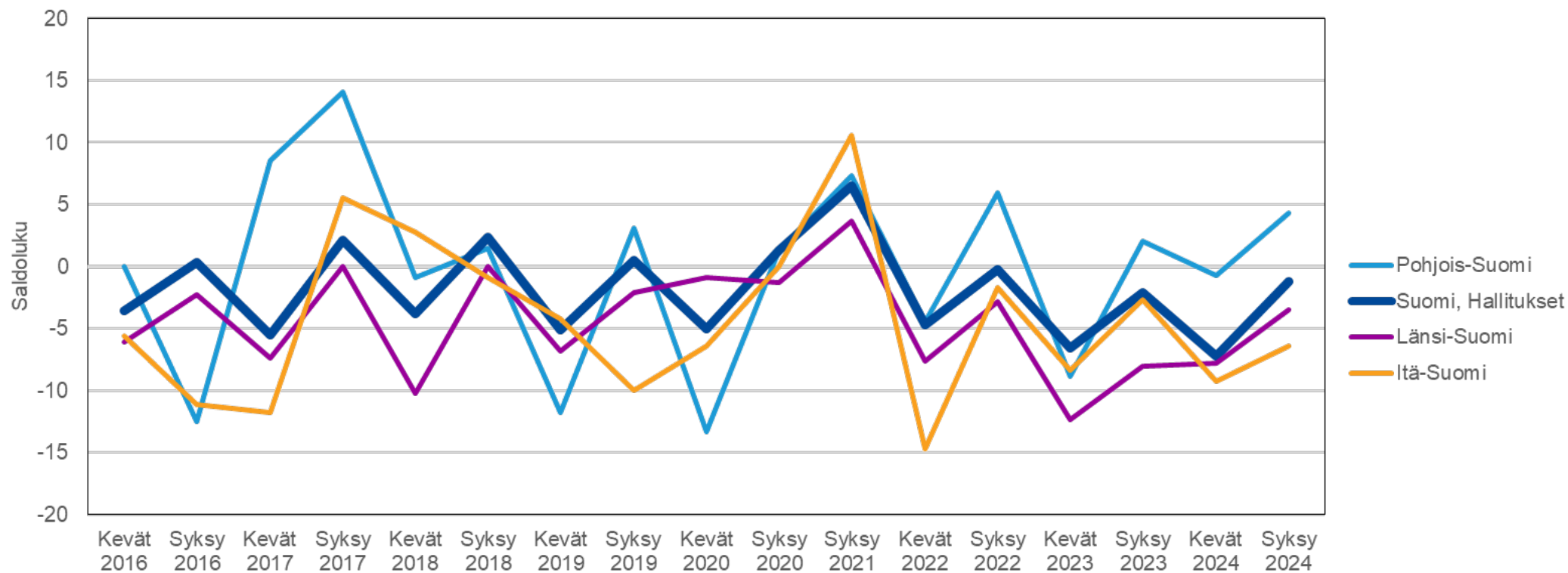
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

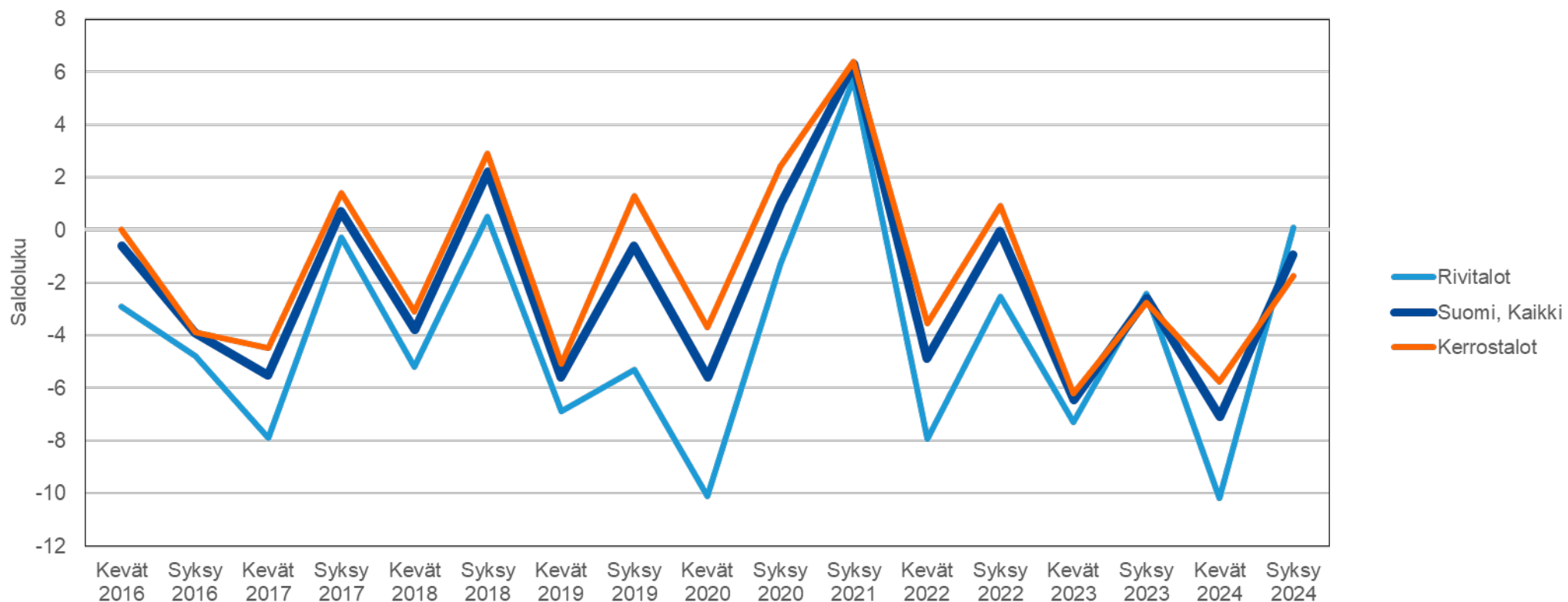
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



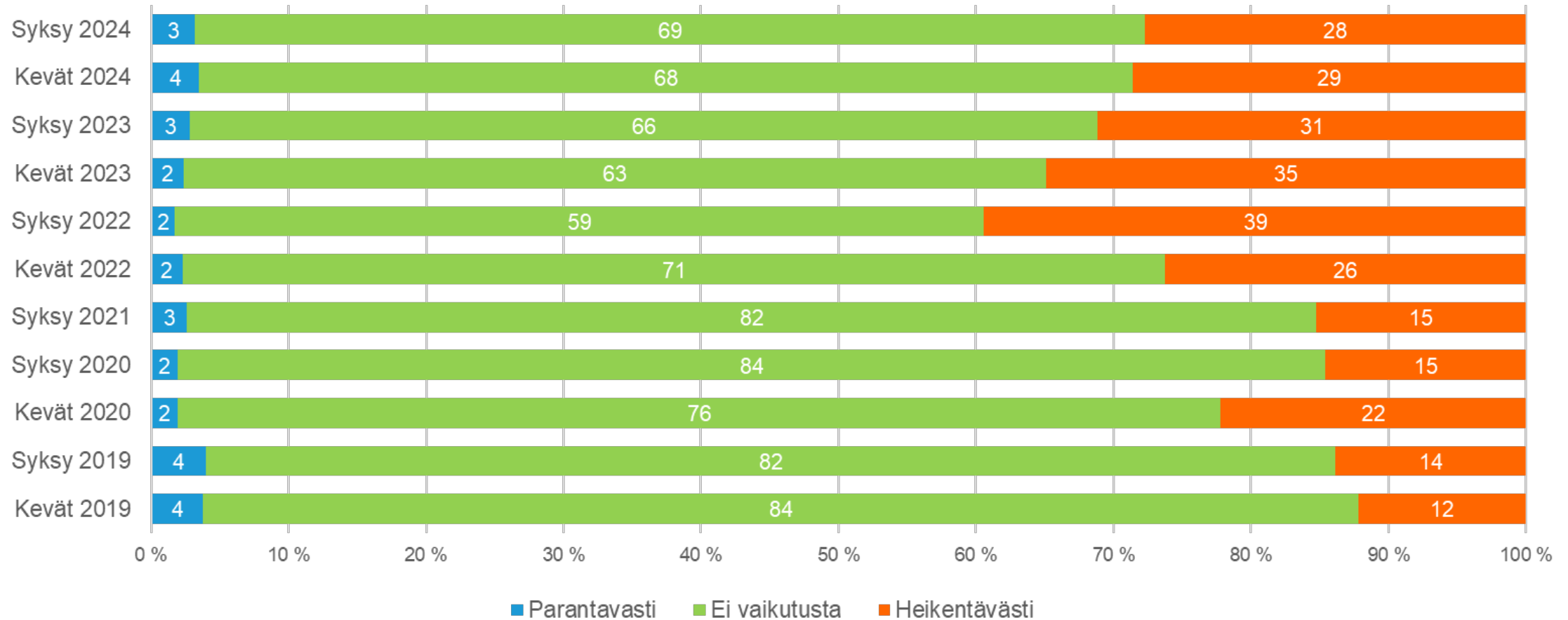
# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Kerrostalot ja Rivitalot



# Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



# Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

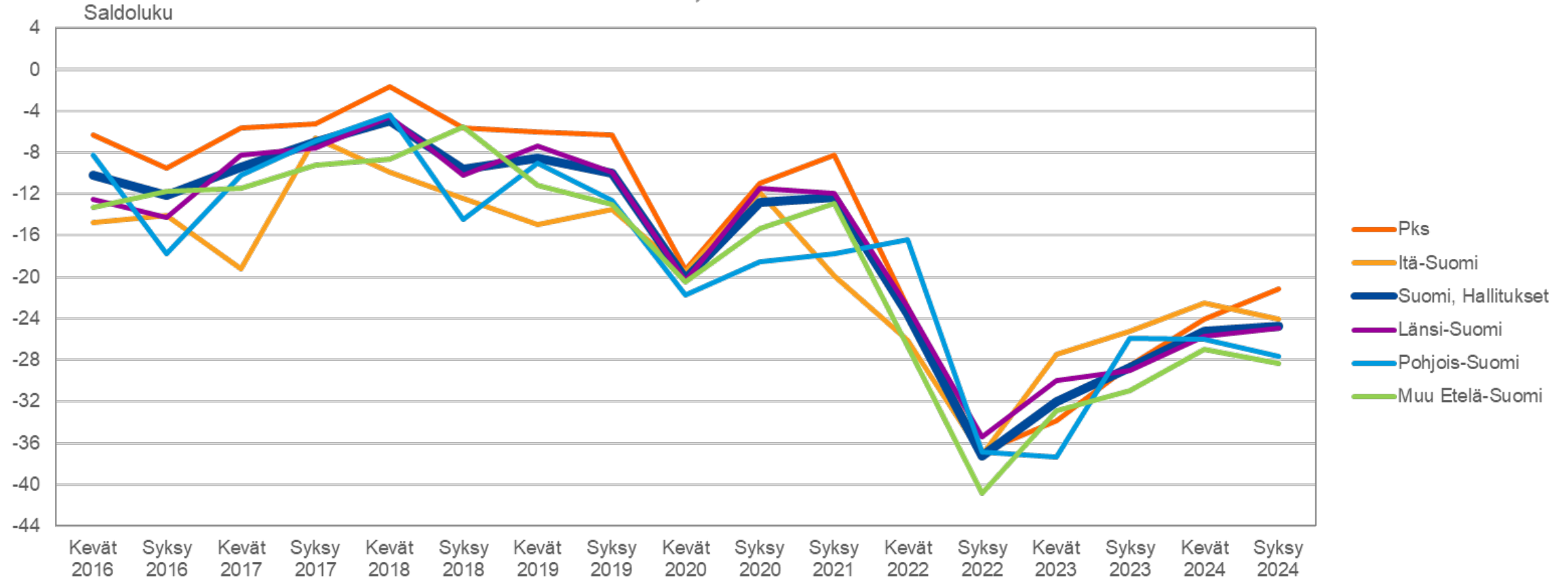
## Kerrostalot ja rivitalot





# Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset, suuraluekohtaisesti





# Mitä korjataan?





# Mitä korjataan?

## Vuonna 2024-2025:

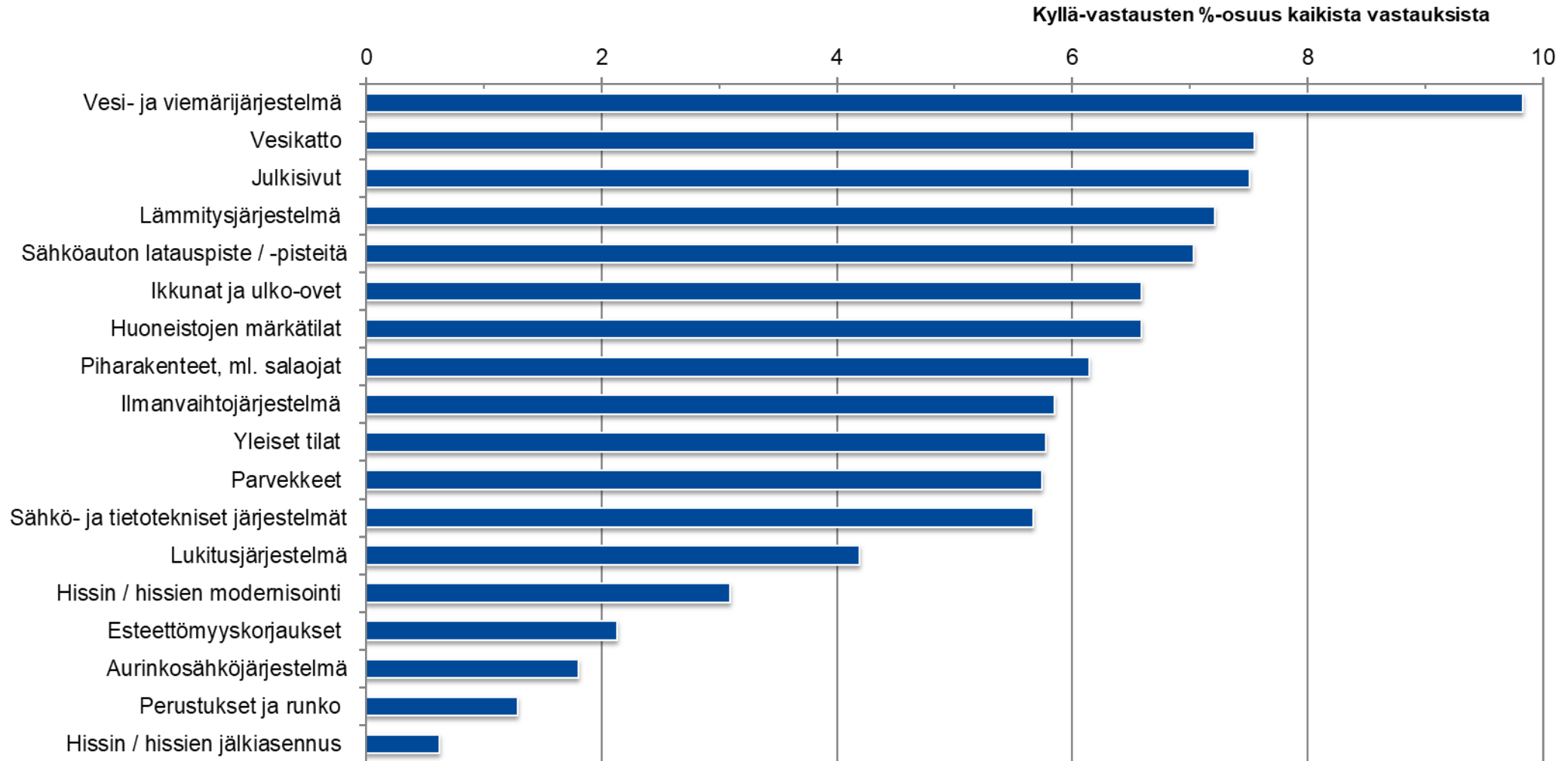
- Kerrostaloyhtiöissä korjataan/rakennetaan yleisimmin vesi- ja viemärijärjestelmiä, vesikattoa, julkisivuja sekä lämmitysjärjestelmää. Näitä rakennusosia ilmoitti 7 – 10 % kerrostalovastaajista. Sähköautojen lataushankkeiden yleisyys nousi takaisin noin 7 prosenttiin kaikista vastaajista syksyllä.
- Rivitaloyhtiöillä vesi- ja viemärijärjestelmät nousivat kärkipaikalle yhdessä vesikaton korjausten kanssa. Runsaat 8 % kaikista vastaajista oli tällä haavaa korjaamassa näitä rakennusosia. Piharakenteet, muut ulkovaipan osat sekä sähköautojen latauspisteet ovat seuraavaksi yleisimpiä hankkeita (6 – 7 % vastaajista kaikissa).

## Viisivuotisjaksolla 2025 – 2029:

- Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat yhä viisivuotiskatsannossa selvästi yleisin hanke, nyt 32 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat vesikaton, julkisivujen korjaukset, ja lukitusjärjestelmän uusiminen. Myös putkistojen sekä piharakenteiden ja salaojien korjaukset koskettavat noin joka kuudetta taloyhtiötä.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat yhä kärkipaikalla 31 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien hankkeita ilmoitti noin neljännes vastaajista. Vesikaton, vesi- ja viemärijärjestelmien sekä piharakenteiden ja salaojien hankkeita ilmoitti noin 20 % vastaajista alkavalle viisivuotiskaudelle.

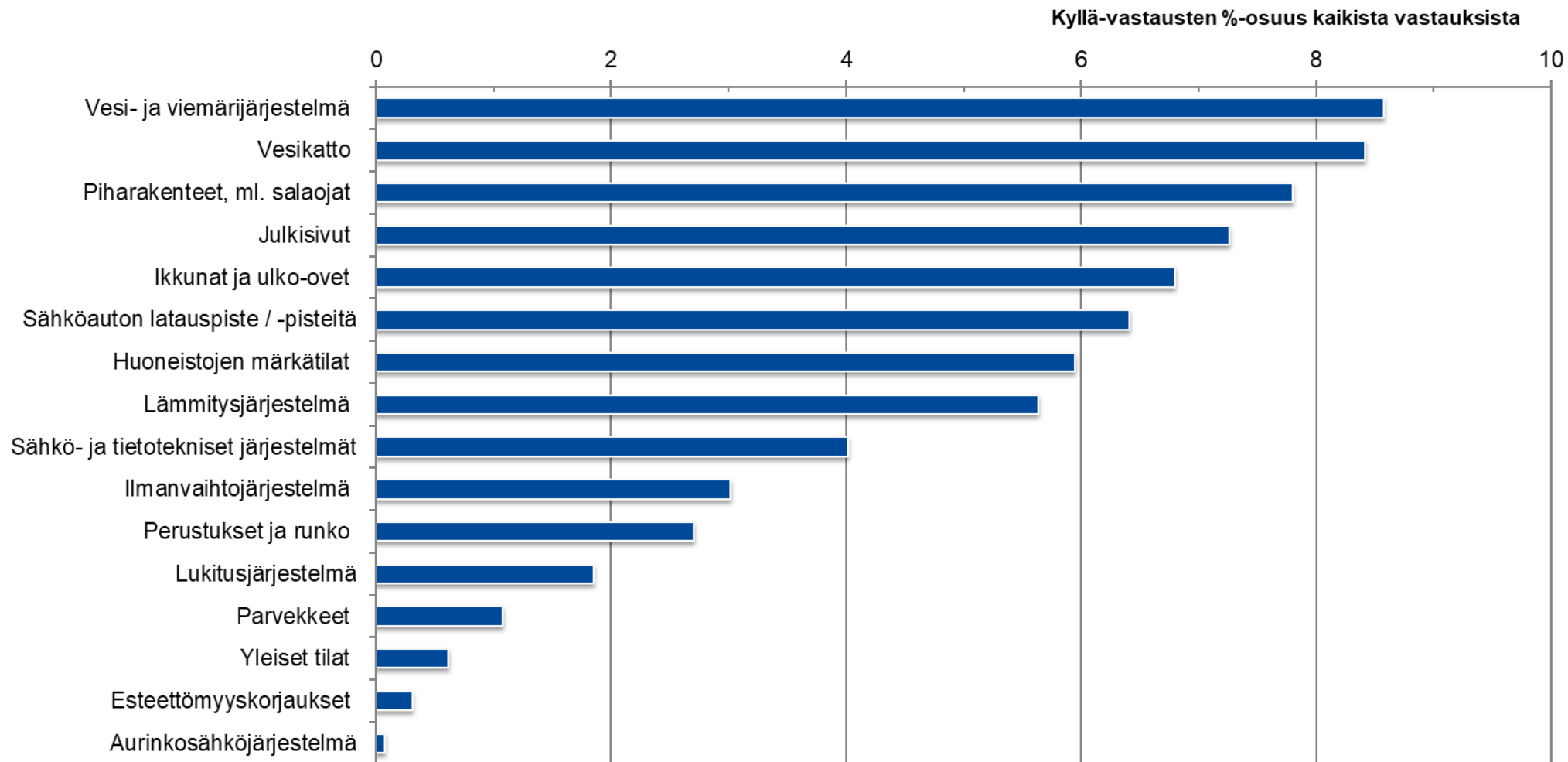
# Korjaukset 2024-2025

## Kerrostalot



# Korjaukset 2024-2025

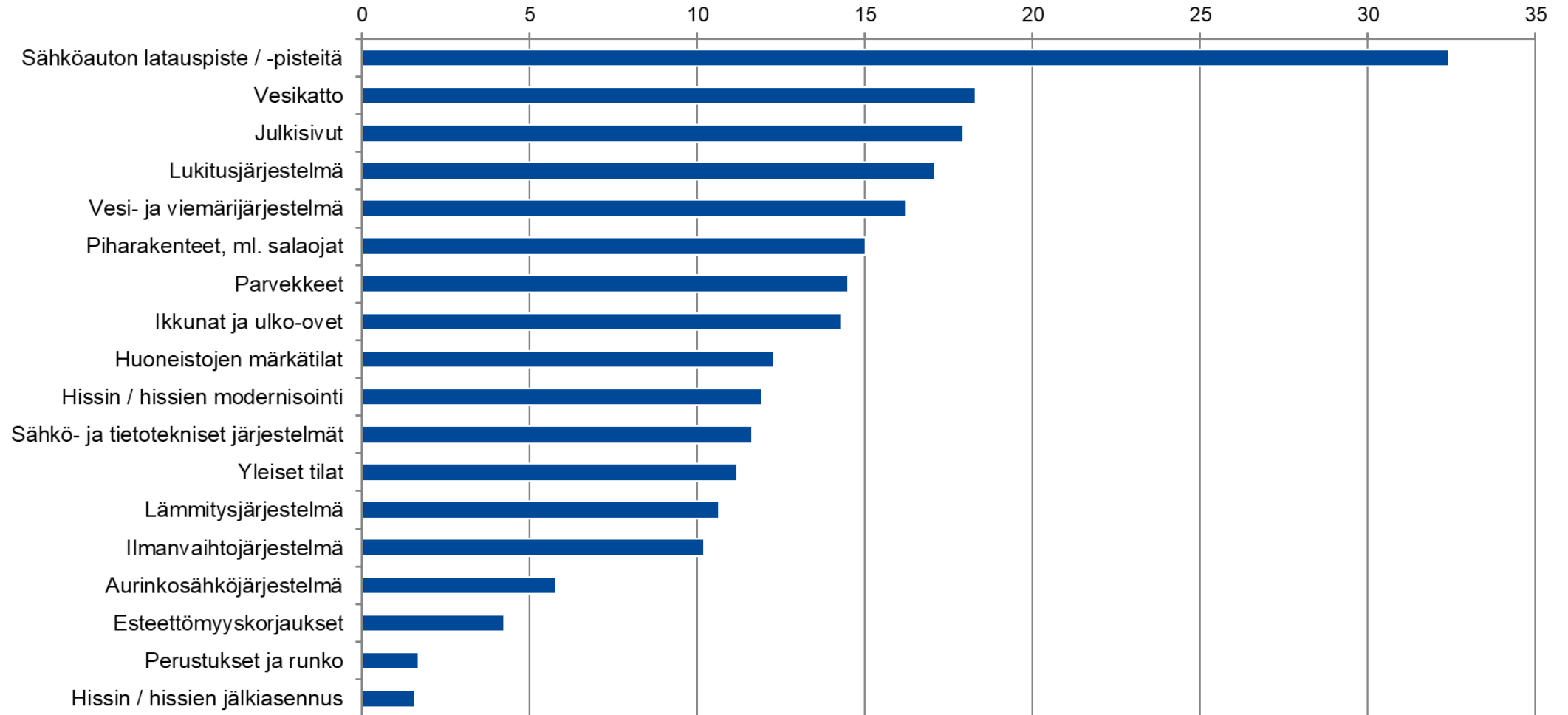
## Rivitalot



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

## Kerrostalot

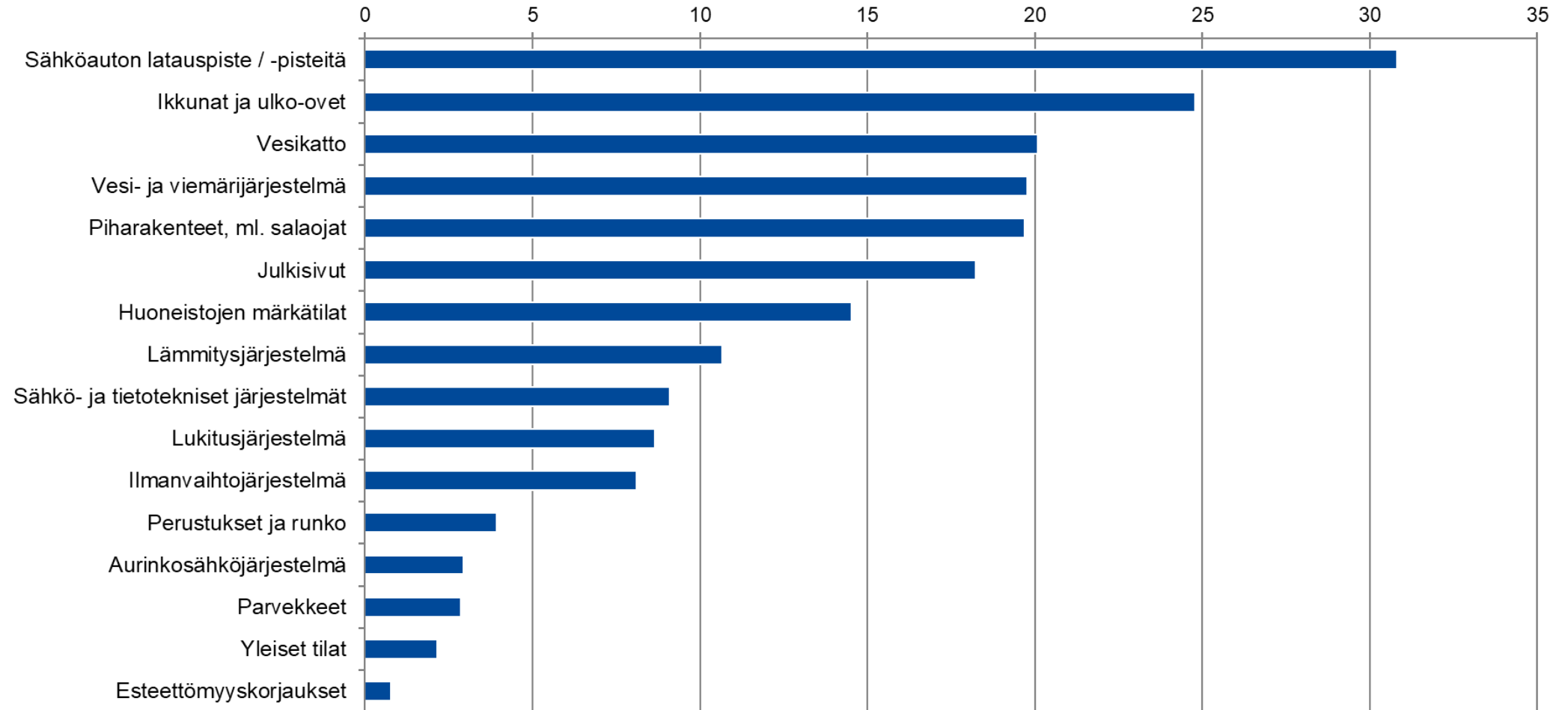
Kyllä-vastausten %-osuus



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

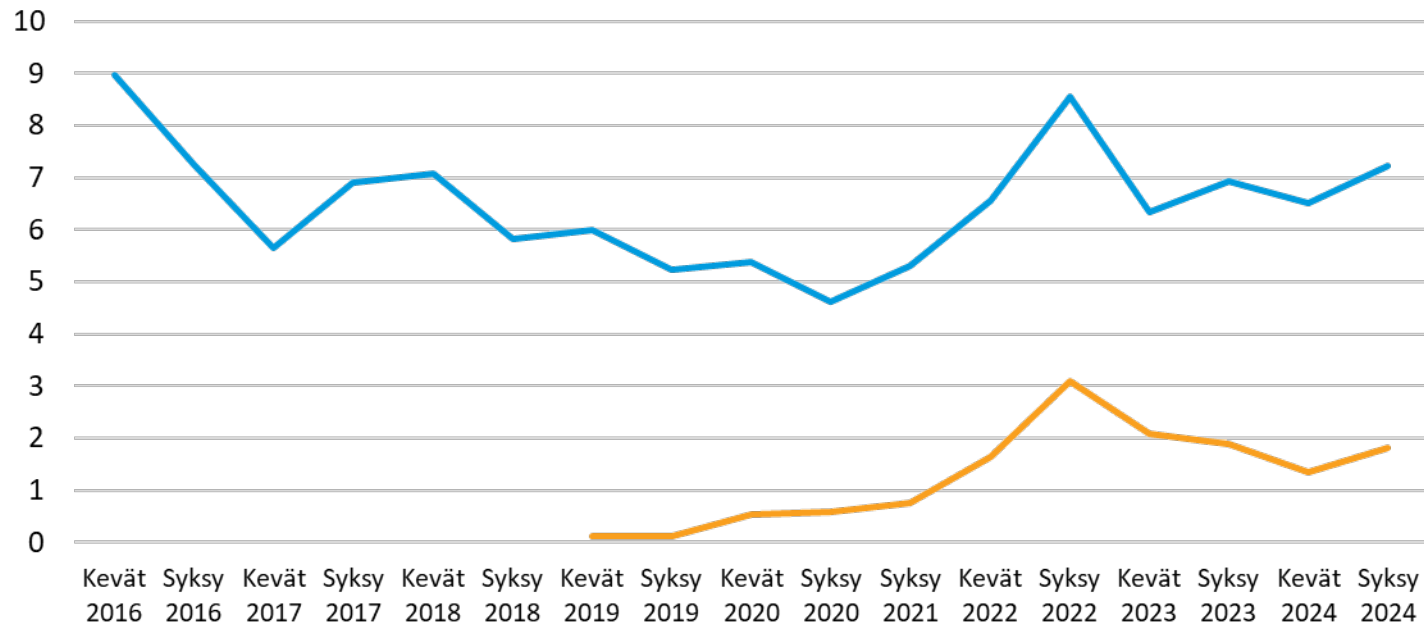


# Energia- ja lataushankkeet kerrostaloissa

## Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2016 - 2024

Prosenttia barometrin vastaajista, %

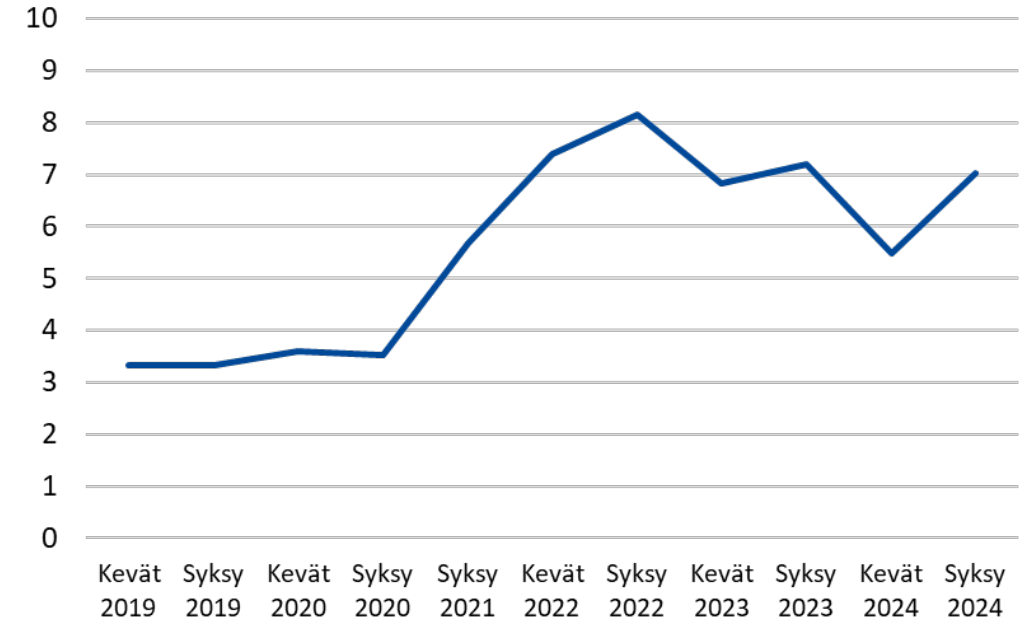
— Lämmitysjärjestelmä — Aurinkosähköjärjestelmä



## Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2024

Prosenttia barometrin vastaajista, %

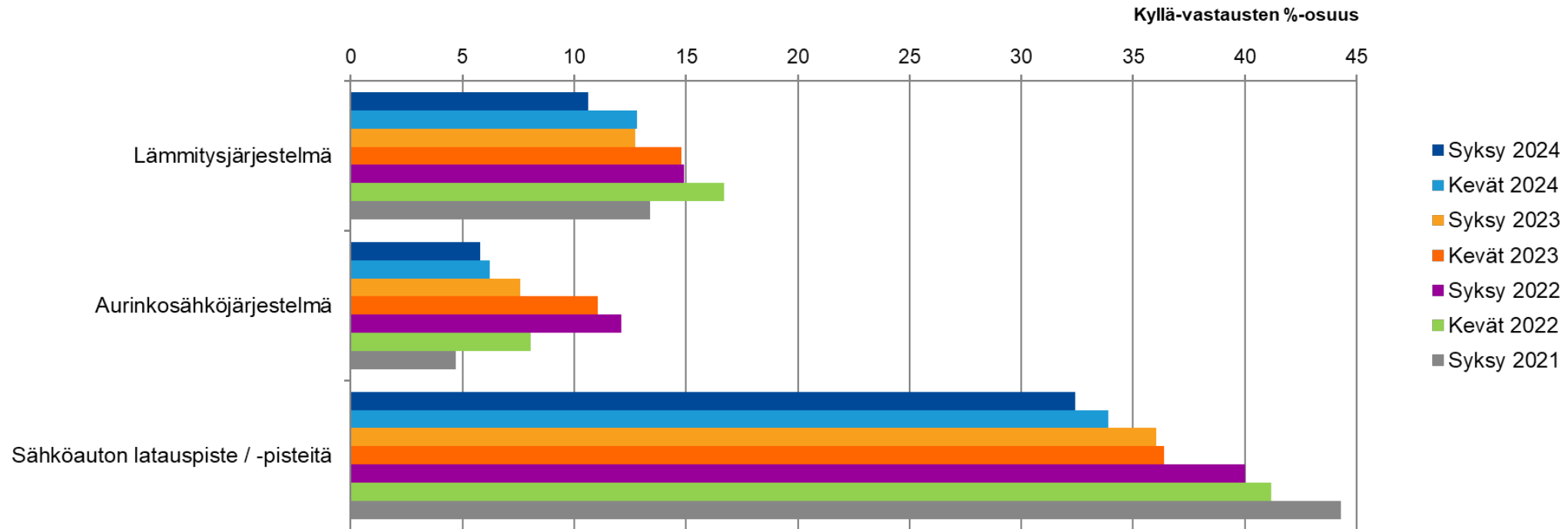
— Sähköauton latauspiste / -pisteitä





# Energia- ja lataushankkeisiin investoidaan taloyhtiöissä tulevinakin vuosina

## Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot

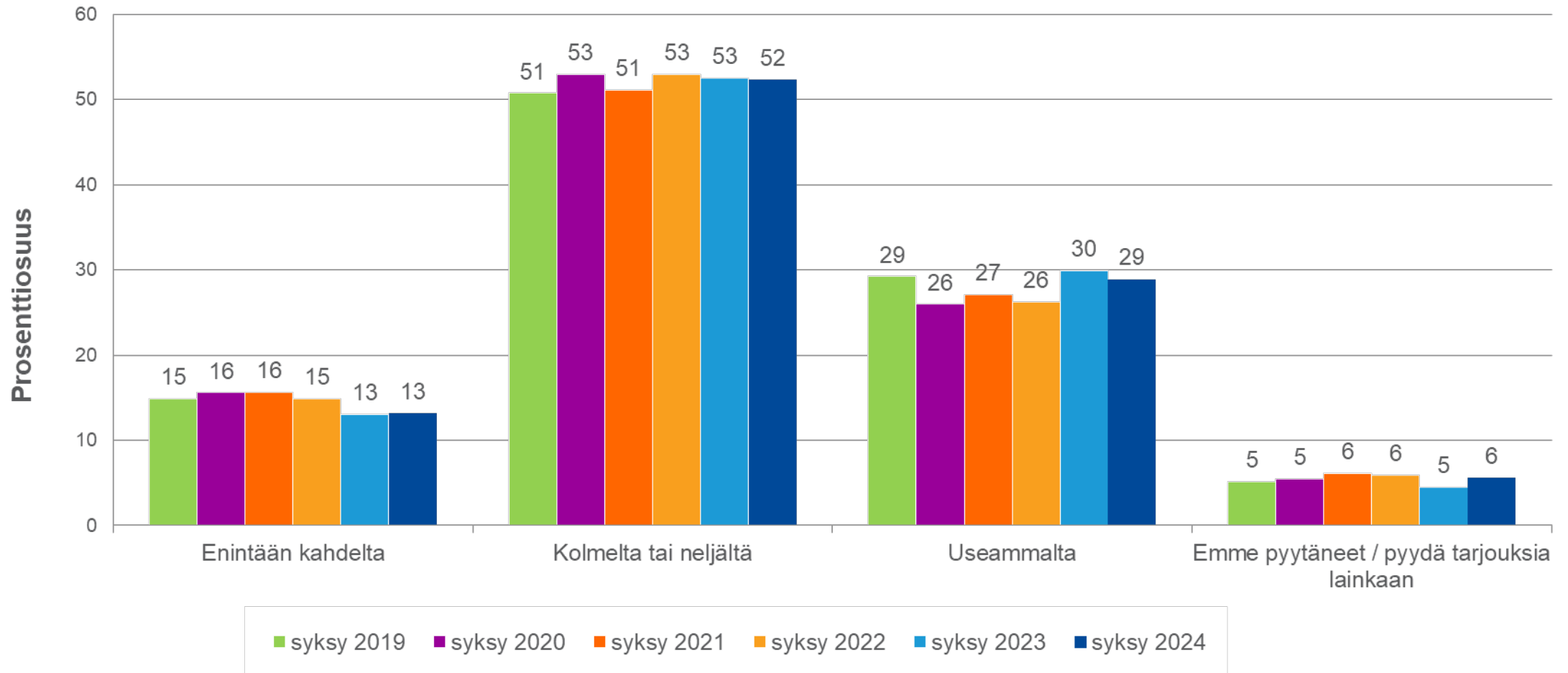




# Tarjoukset

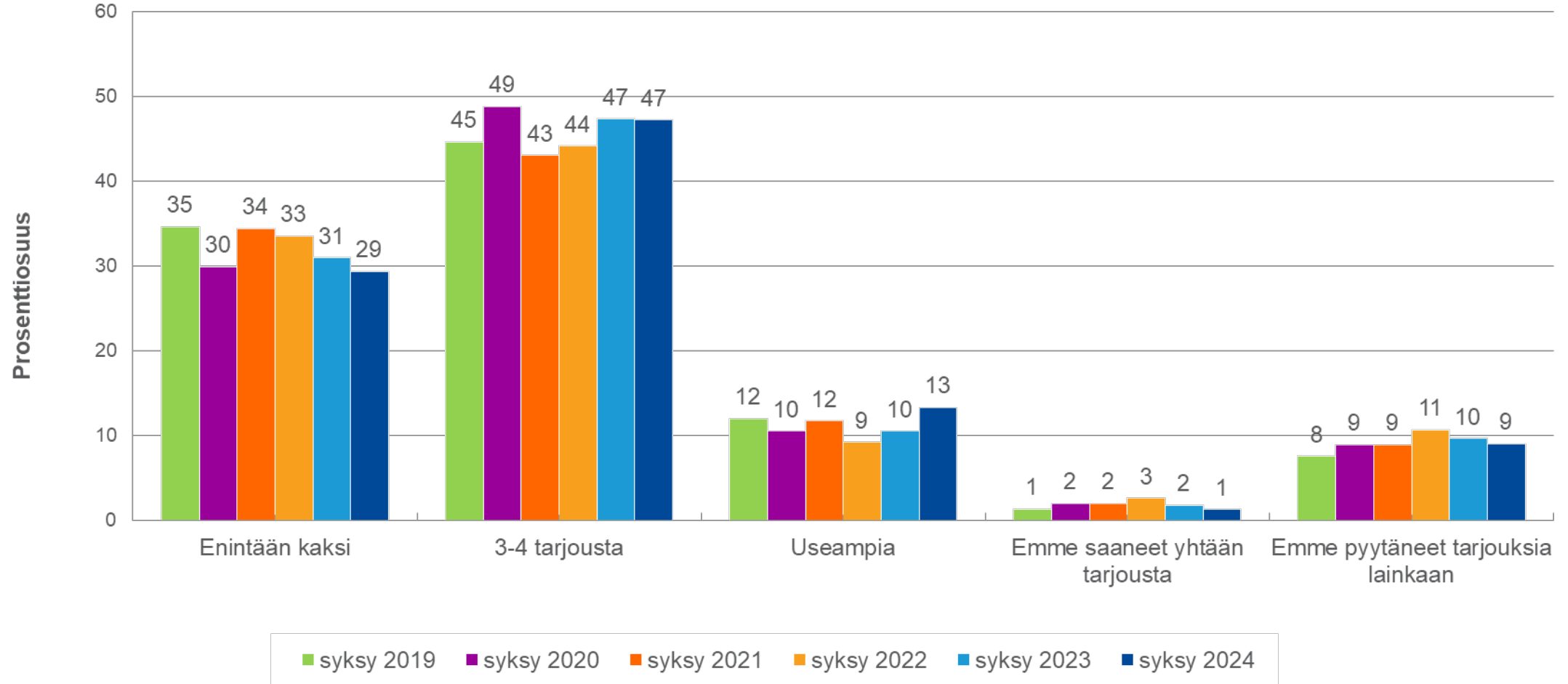
# Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Saatuja tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





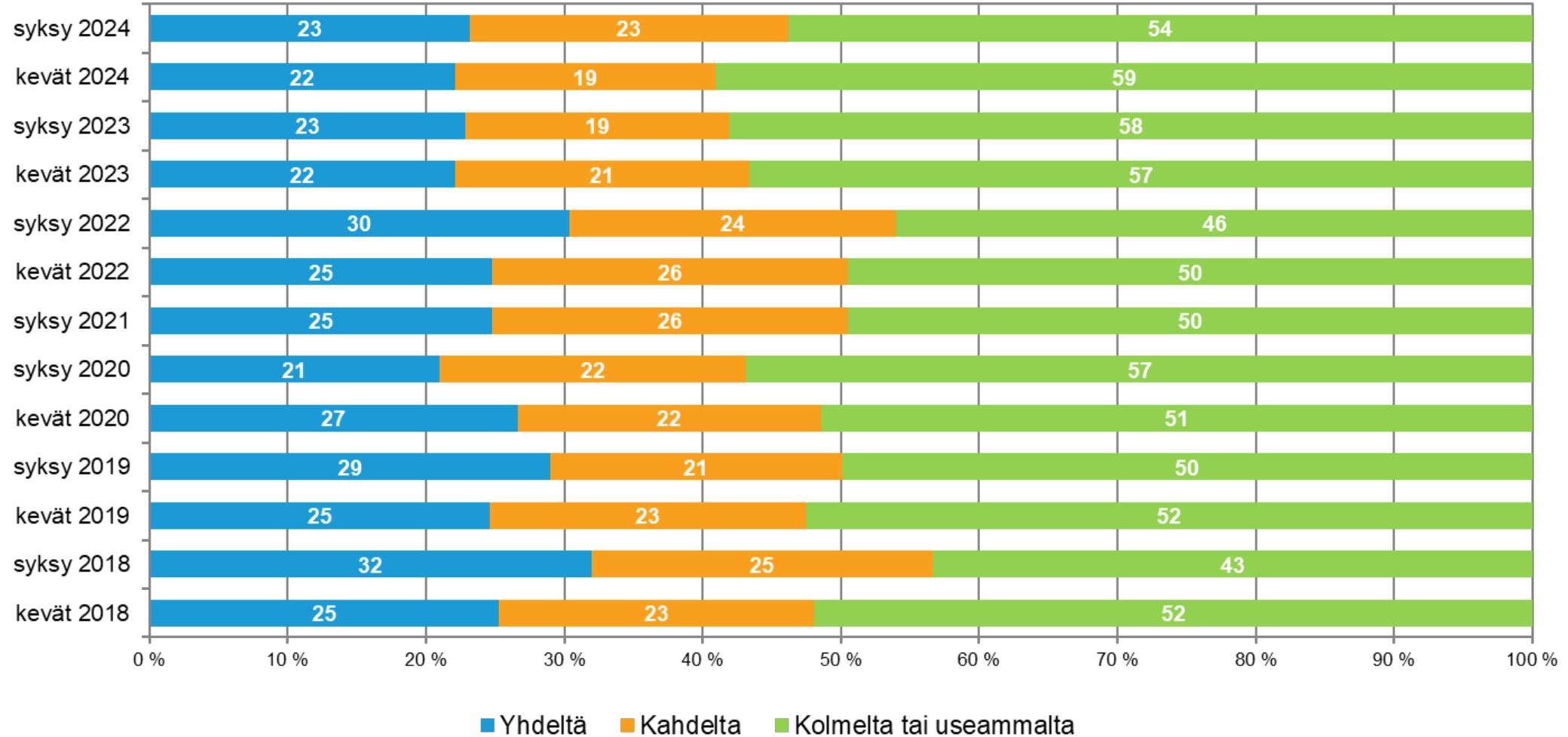
# Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

# Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjaushankkeissa olevat ovat saaneet lainatarjouksia jonkin verran enemmän kuin viime syksynä ja tänä keväänä. Vastaajista 1,3 % ei saanut ainuttakaan lainatarjousta, ja noin 32 % vain yhden lainatarjouksen.
- Yleinen arvio lainarahoituksen saamisesta on edelleen heikentynyt, mutta muutos huonompaan on edelleen pienempi kuin puoli vuotta sitten. Rahoituksen saatavuuden heikentymisestä raportoi nyt 20 % vastaajista. Kuitenkin: rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan suuri valtaosa, 77 prosenttia vastaajista.
- Aiempaa selvästi positiivisempaan suuntaan menevä muutos koskee lainaehtojen kehitysodotuksia. Nämä odotukset olivat nyt paremmat kuin kertaakaan vuoden 2012 mittauksen aloituksen. Nyt vain 25 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, parantuvia jo 29 % vastaajista (saldoluku nyt +3 vs. -22 / Kevät 2024 ja -58 / Syksy 2023).
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 21 % vastaajista. Näistä selvästi eniten (51 ja 46 %) oli mallina kiinteä korko tai korkokatto. Korkotunneli oli kolmella prosentilla suojauksen ottaneilla.
- Vastaajien taloyhtiöissä 53 % oli ottanut/on ottamassa hankkeen rahoitukseen pankkilainaa.

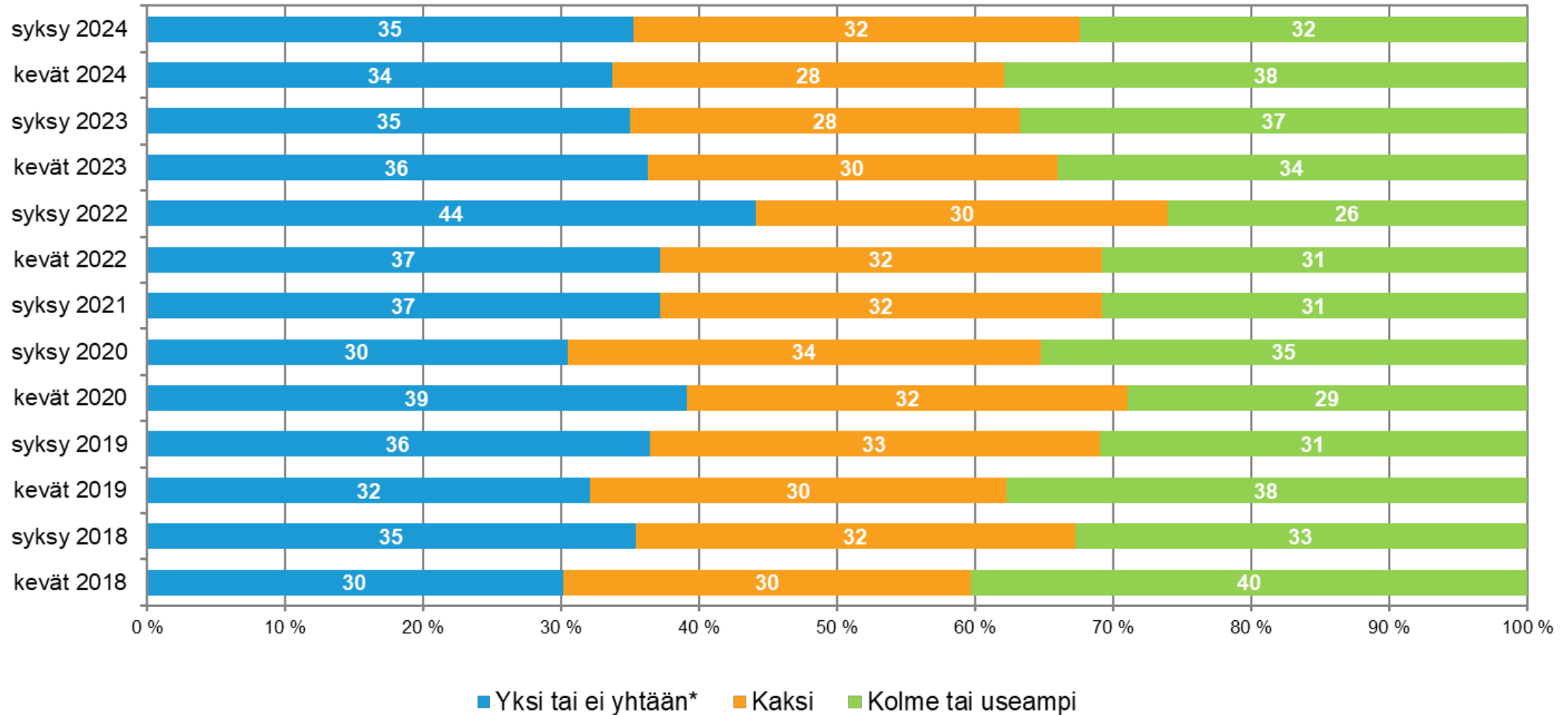
# Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

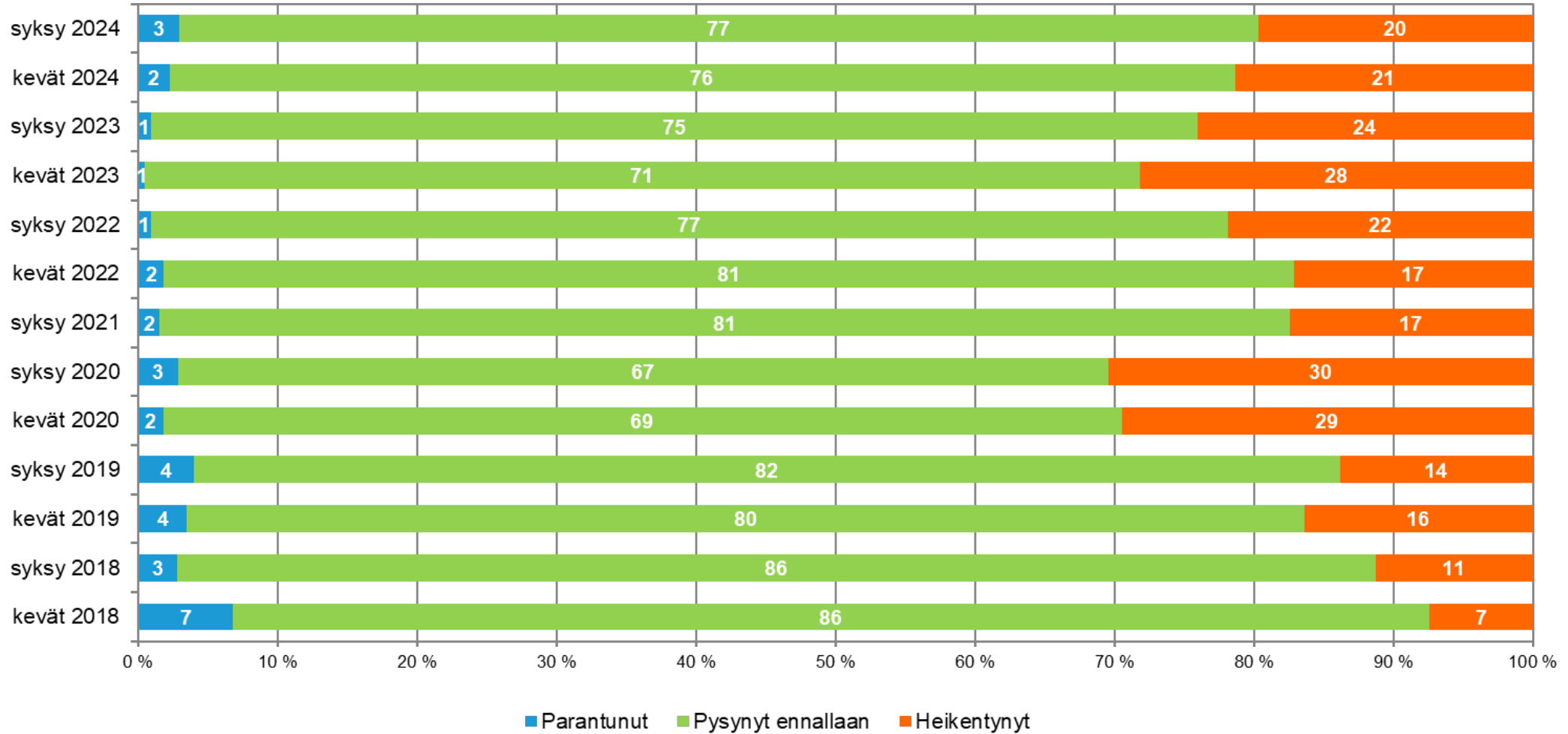
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





# Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

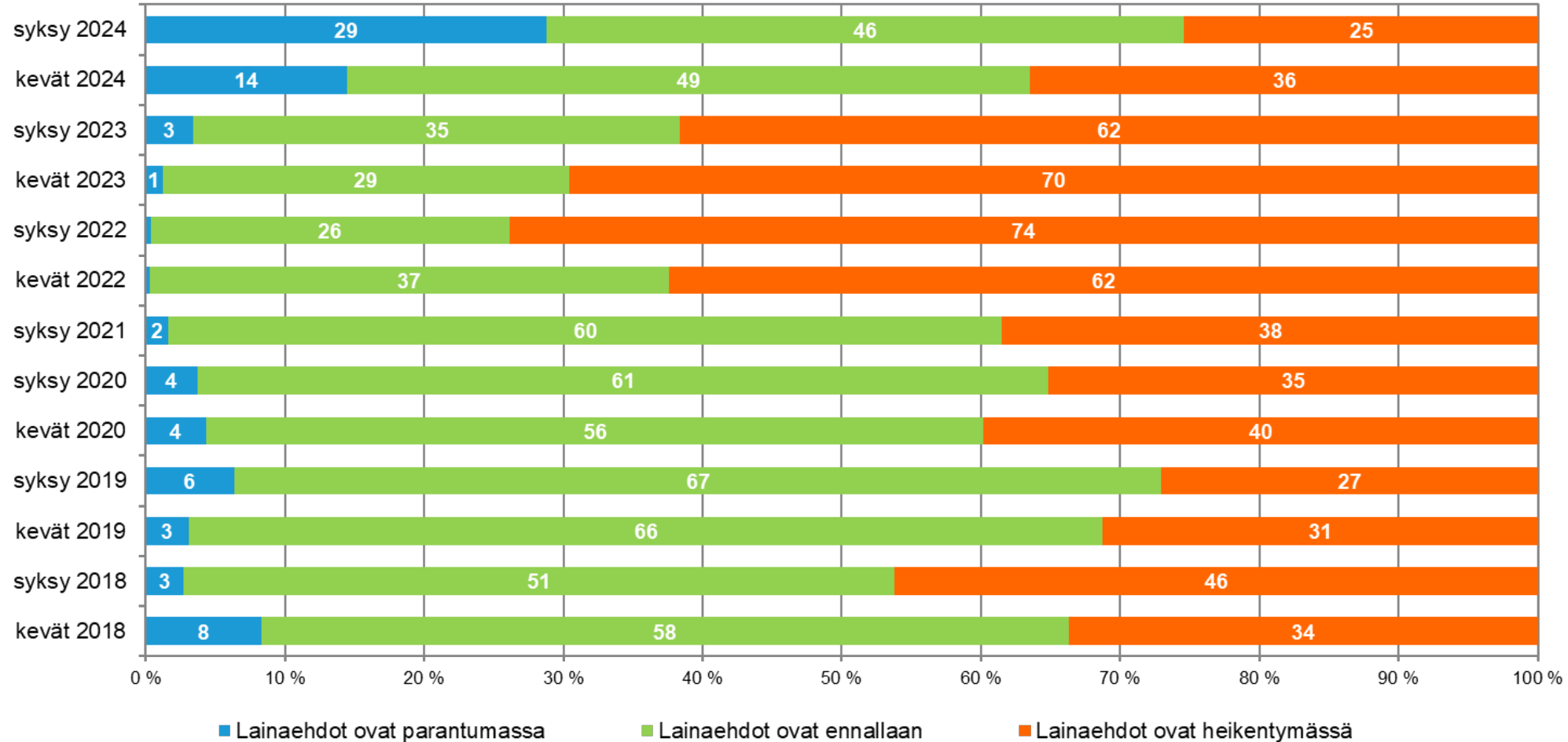
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Lainaehtojen kehitysodotukset

n= 1476 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, syksy 2024)

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

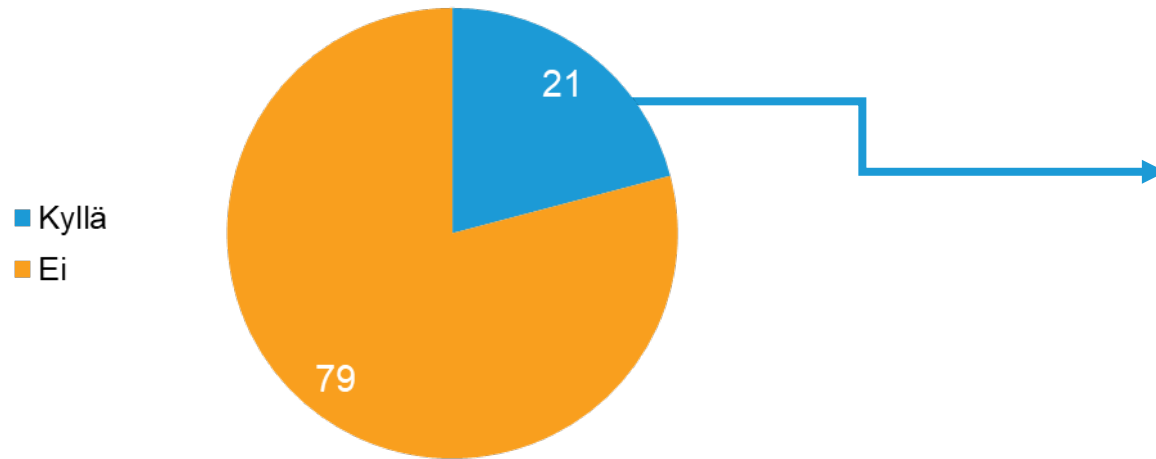


# Lainojen korkosuojauksen käyttö

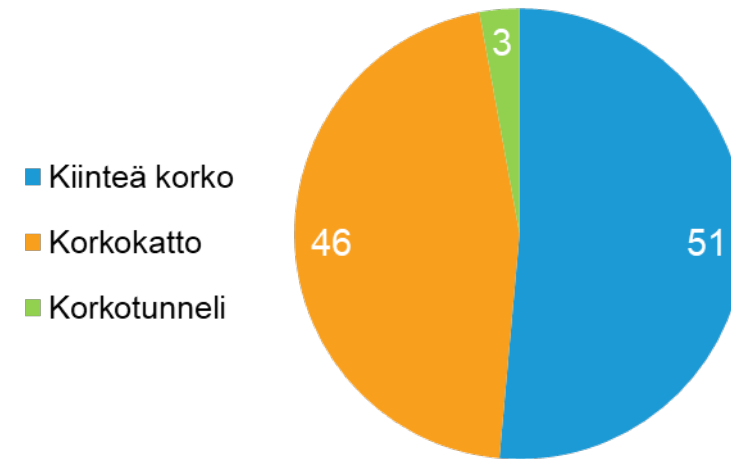
n=670

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

## Onko lainalla korkosuojaus?



## Minkälainen korkosuojaus on?



*39 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.*



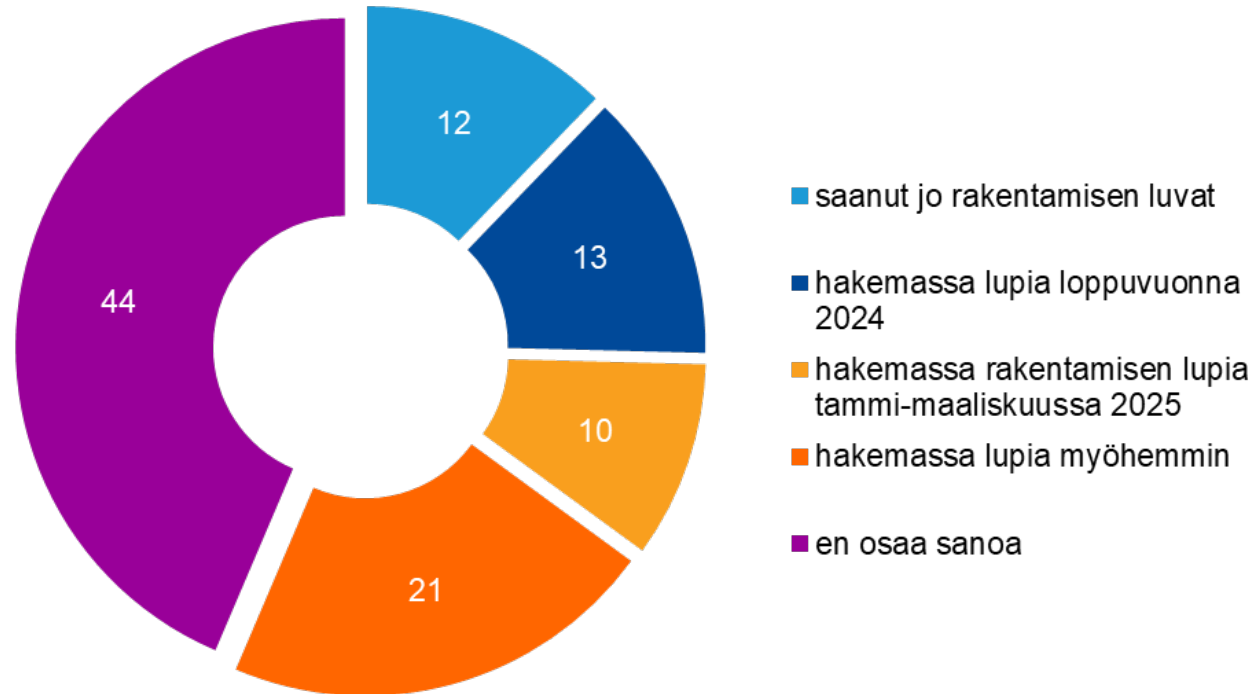
# Rakentamisen luvat

# Kunnossapitotarveselvitys

# Rakentamisen luvat

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet, n= 656

## Onko taloyhtiönne lähikuukausina alkava korjaushanke...

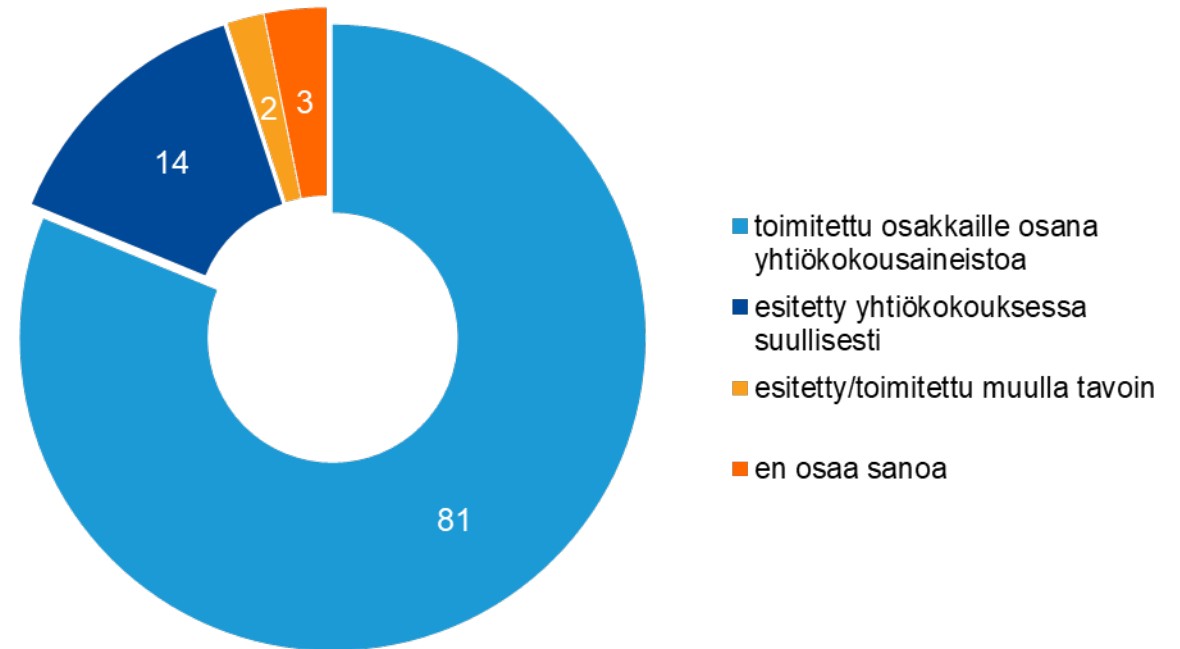


# Kunnossapitotarveselvitys

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet, n = 4043

*Asunto-osakeyhtiölakin edellyttää, että taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa esitetään hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.*

## Onko taloyhtiönne Kunnossapitotarveselvitys...





# Taustatiedot barometrasta ja barometriin vastanneista

# Taustat ja vastaajat / Syksy 2024

- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä.
- Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa: maaliskuussa ja syys-lokakuussa.
- **Syksyn 2024 Korjausrakentamisbarometriin saatiin 4074 vastausta**, joista hallituksen jäsenet n=3833, isännöitsijät n=132 ja muut taloyhtiövastaajat n=109.
- Vastaukset kerätty: 26.9.-13.10.2024.

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

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

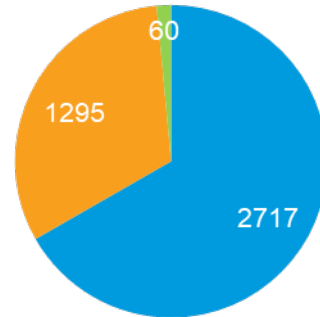


# Korjausrakentamisbarometri

Syksy 2024– Vastaajaprofiilit, lkm

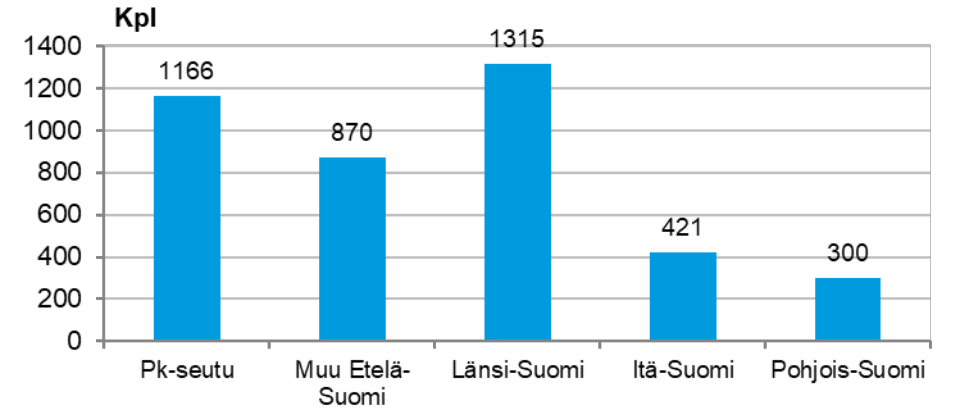
## Vastaajat talotyyppin mukaisesti

■ Kerrostalo ■ Rivitalo ■ Muut

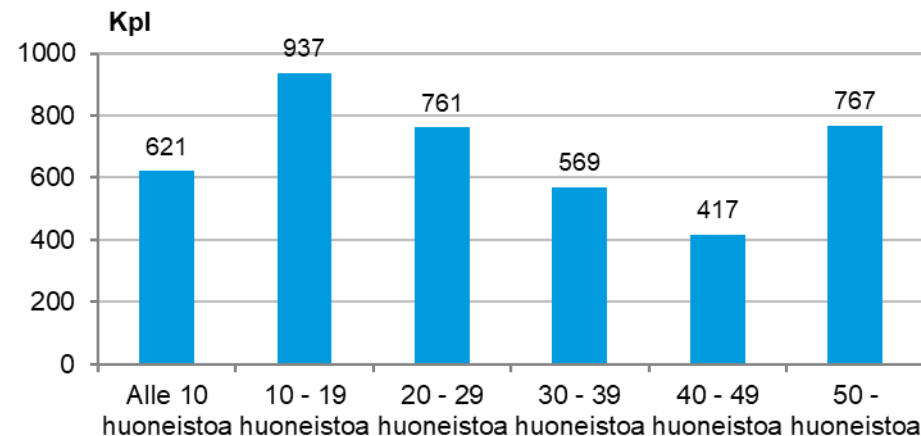


*Rivitaloihin on tässä laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.*

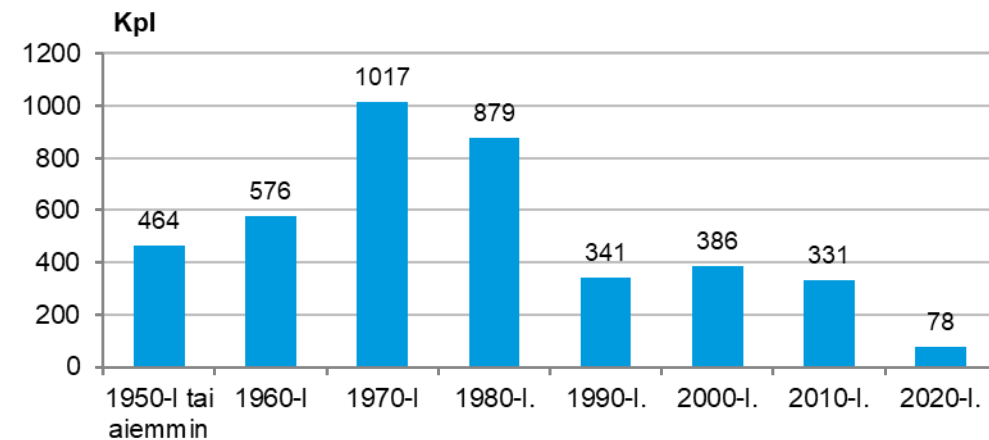
## Vastaajat aluekohtaisesti



## Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=33)



## Vastaajat taloyhtiön rakennusvuoden mukaisesti





# KIINTEISTÖ LIITTO

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)

## Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

[info@kiinteistoliitto.fi](mailto:info@kiinteistoliitto.fi)

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

[www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)



kiinteistoliitto



kiinteistoala