

# Putkiremonttibarometri 2021jäsenwebinaari

---

**Tuomas Viljamaa**  
**28.4.2021**



**Isännöintiliitto**



## Putkiremonttibarometri

- Isännöintiliiton tunnetuin ja vuosittain toistuva tutkimus. Ensimmäinen on barometri tehty jo vuonna 2009.
- Korjausrakentaminen ja korjausrakentamisen rahoitus on Isännöintiliiton vuoden 2021 keskeisimpiä tutkimuksen teemoja.
- Isännöintiliiton tavoitteena on tuottaa mahdollisimman laadukasta tietoa suomalaisen asumisen kentältä ja kentälle.



## Putkiremonttibarometrin tavoitteita:

- tuottaa tietoa putkiremonttien kustannuksista ja tulevaisuuden näkymistä alalle, päättäjille ja viranomaisille
- luoda vertailutietoa vuosittain putkiremonttien näkymistä
- etsiä tietoa, joilla ratkaistaan mahdollisia korjausrakentamisen haasteita
- lisätä isännöintialan tietotaitoa putkiremonteista, toteutustavoista ja rahoitusmahdollisuuksista
- tuoda kumppaneita yhteen
- vaikuttaa yhteiskunnalliseen päätöksentekoon ja taloyhtiöiden avustuspolitiikkaan

# **PUTKIREMONTTI- BAROMETRI 2021**

**Vastaajia yht. N127**  
**Arvioituja remontteja: 97**

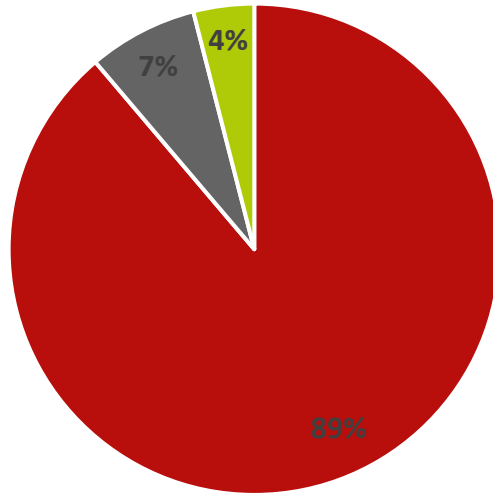
**Tuomas Viljamaa**  
**22.4.2021**



**Isännöintiiliitto**



# Vastaajat



■ Isännöitsijä ■ Tekninen isännöitsijä/Tekninen asiantuntija ■ Muu

# Käynnissä / valmistelussa olevat putkiremonttihankeet 4/2021

## Käynnissä olevat putkiremonttihankeet / hankeiden vaiheet

Vaihe	Kpl
Tarveselvitys	86
Hankesuunnittelu	88
Suunnittelu	104
Korjaus käynnissä	94

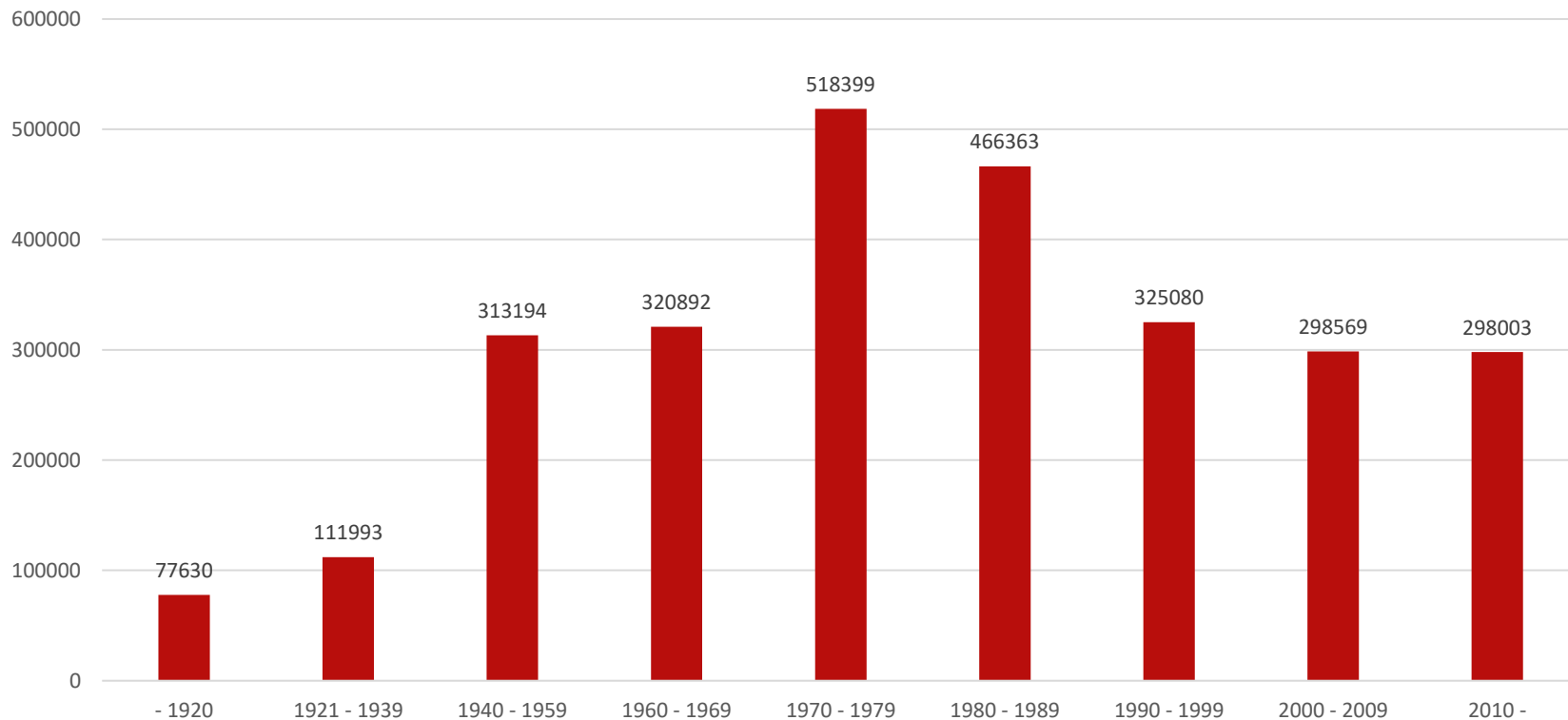
# Käynnissä / valmistelussa olevat putkiremonttihankkeet 4/2021

Arvio putkiremonttien toteutusten määrästä

Vuosi	Kpl
2021	85
2022	94
2023	77
2024	79
2025	77

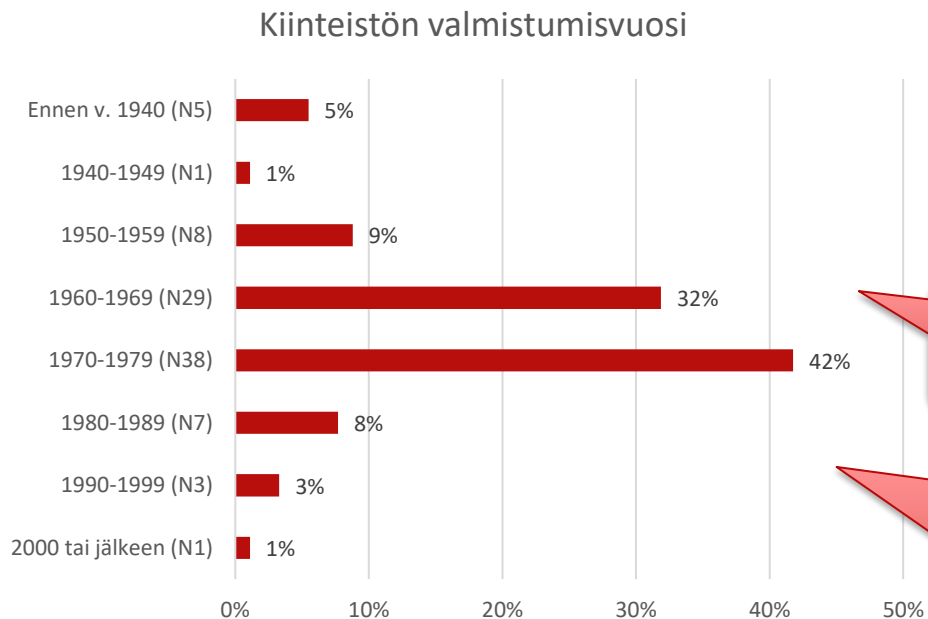
# Peruskorjaustarve kasvaa lähivuosina

Käytössä olevat asunnot rakennusvuoden mukaan (Lähde: Tilastokeskus)





# Tiedot remontoidusta kohteesta

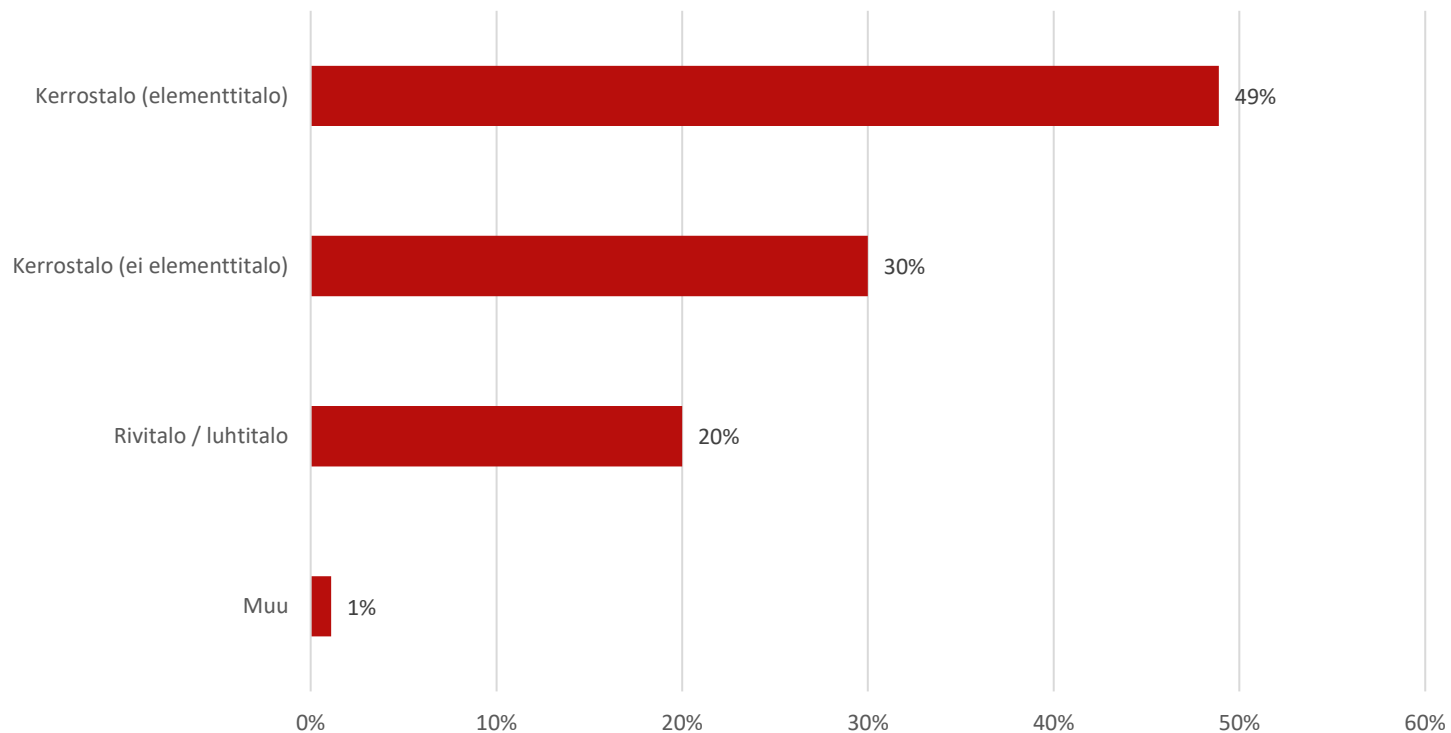


	Kohteen huoneistojen lukumäärä	Kohteen märkätilojen lukumäärä
Keskiarvo	39	40
Mediaani	28	29

KOKO MAA  
Keskiarvo: 1967  
Mediaani 1970

HELSINKI  
Keskiarvo 1955  
Mediaani 1961  
MUU PKS  
Keskiarvo 1974  
Mediaani 1973

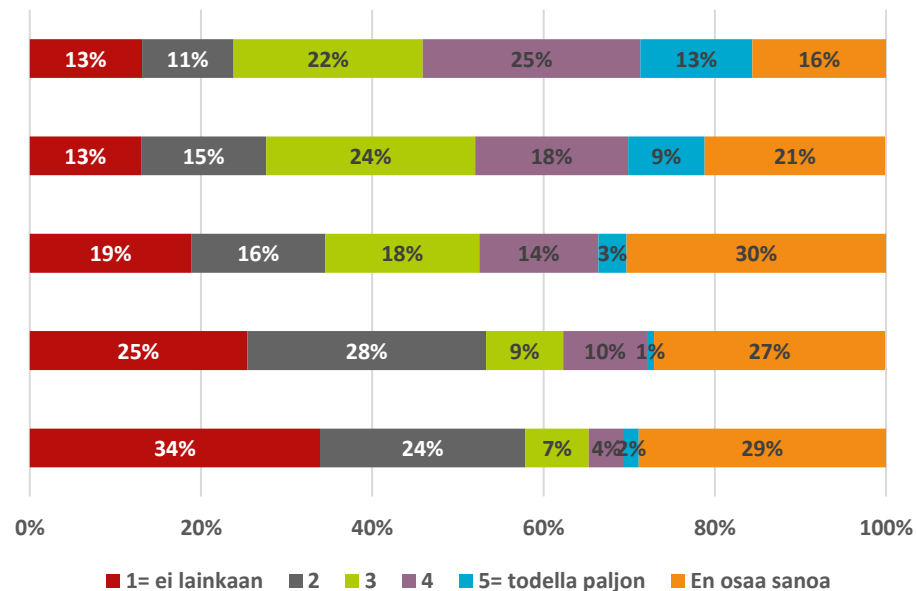
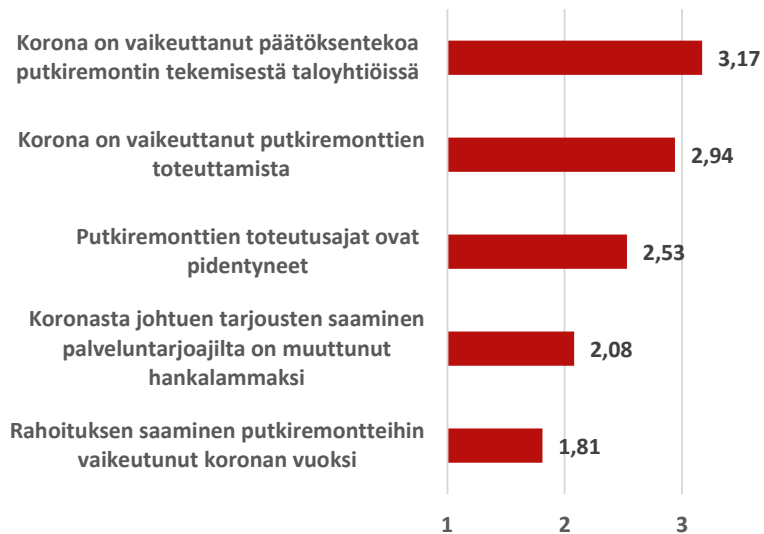
# Tiedot remontoidusta kohteesta



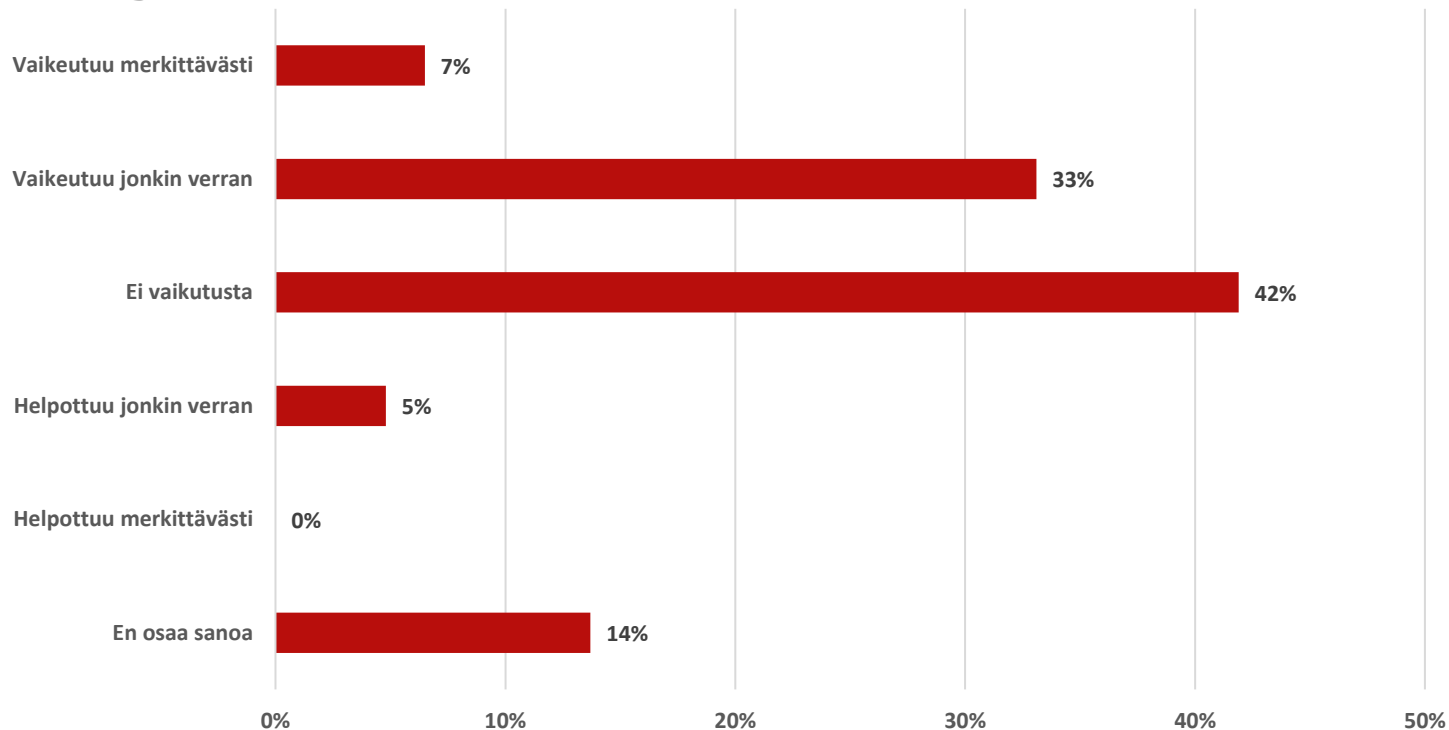
# Koronan vaikutuksen putkiremontteihin ja korjausrakentamiseen



# Koronan vaikutukset putkiremontteihin



# Näetkö, että putkiremontista päättäminen vaikeutuu tällä yhtiökokouskaudella?



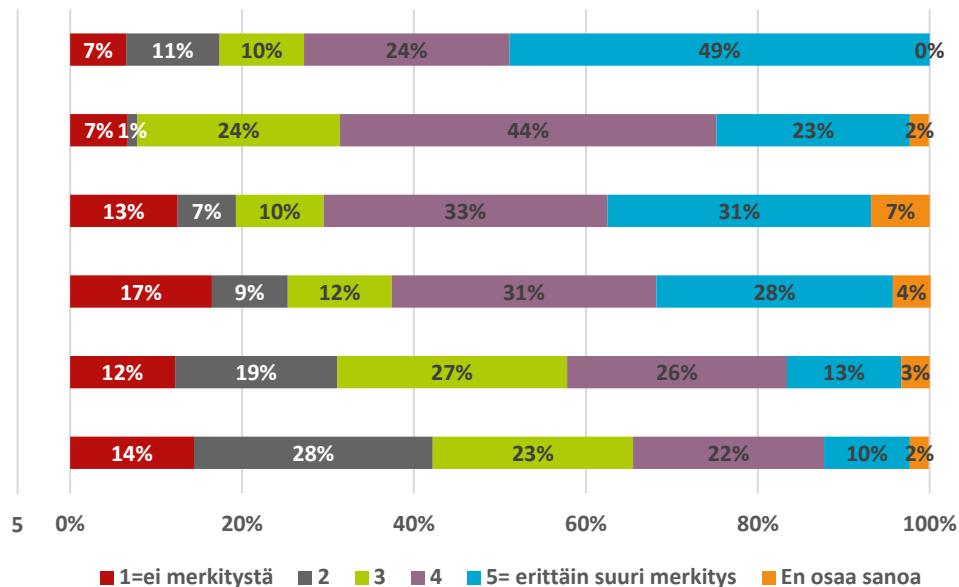
# Koronan vaikutukset putkiremontteihin

## Mitä vaikutuksia koronasta putkiremontteihin ja korjaushankkeisiin taloyhtiöistä yleisesti? (avoimia kommentteja) (Kaikki vastaajat)

- Huoneistojen sisällä tehtäviin toimenpiteisiin korona vaikuttaa mm. aikataulutussuunnittelun merkityksen kasvulla. Huoneiston ulkopuolisiin remontteihin vaikutuksia ei juurikaan ole.
- Markkinatilanne muuttuu nopeamassa syklissä, pitää olla todella tarkkana milloin tarjouspyynnöt laitetaan urakoitsijoille laskentaan.
- Päätöksen teon vaikeus, mikä nyt on saanut helpotusta. Huoneista toiseen kiertävät remontit ovat olleet korona takia vähäisiä, vain pakolliset tehty, urakoitsijat eivät ole halukkaita kiertämään huoneistoja.
- Kokousten järjestäminen hankaloituu
- Joitakin hankkeita on viiväytetty, jotta osakkaat pääsisivät paremmin osallistumaan yhtiökokouksiin, vaikka etäyhteys on mahdollista ja osakkaille on lähetetty ennakkokyselyt yhtiökokouksen päätöksistä.
- **Hankkeen näkyminen ajoissa kunnossapitotarvesuunnitelmassa, asiasta keskustelua yhtiökokouksen vapaassa keskustelussa jo ennen hankesuunnittelua... osakkaiden valmistaminen tulevaan hankkeeseen. Sen jälkeen ei ole ongelmia.**
- Jouduttu huomioimaan korona ohjeita työssä. Aikataulujen sovittamista, mutta ei mitään ylitsepääsemätöntä.
- infotilaisuudet on ollut pakko perua. aiheuttaa hieman hämmennystä.
- Urakan aikana loi epävarmuutta. Urakoitsija antoi "varmuuden vuoksi" varoituksia, joista oli enemmän haittaa, kuin hyötyä, ei ollut varmuutta, vaikuttaako aikatauluun vai ei. Urakoitsija vetosi koronasyihin, vaikka selkeästi syyt olivat muualla (mm. työnjohdon resurssit, henkilövaihdokset, alihankkijoiden saamisen epävarmuus).
- En ole huomannut vaikutuksia.

# Hankkeen valmistelu ja päätöksenteko

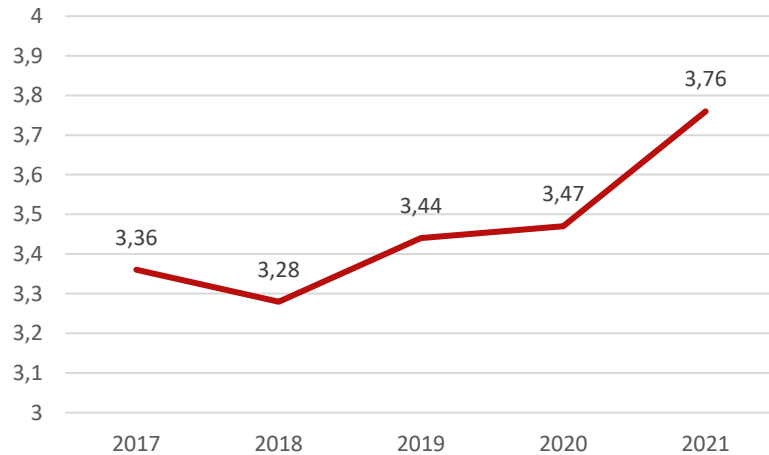
# Kuinka paljon seuraavilla asioilla oli vaikutusta putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen?



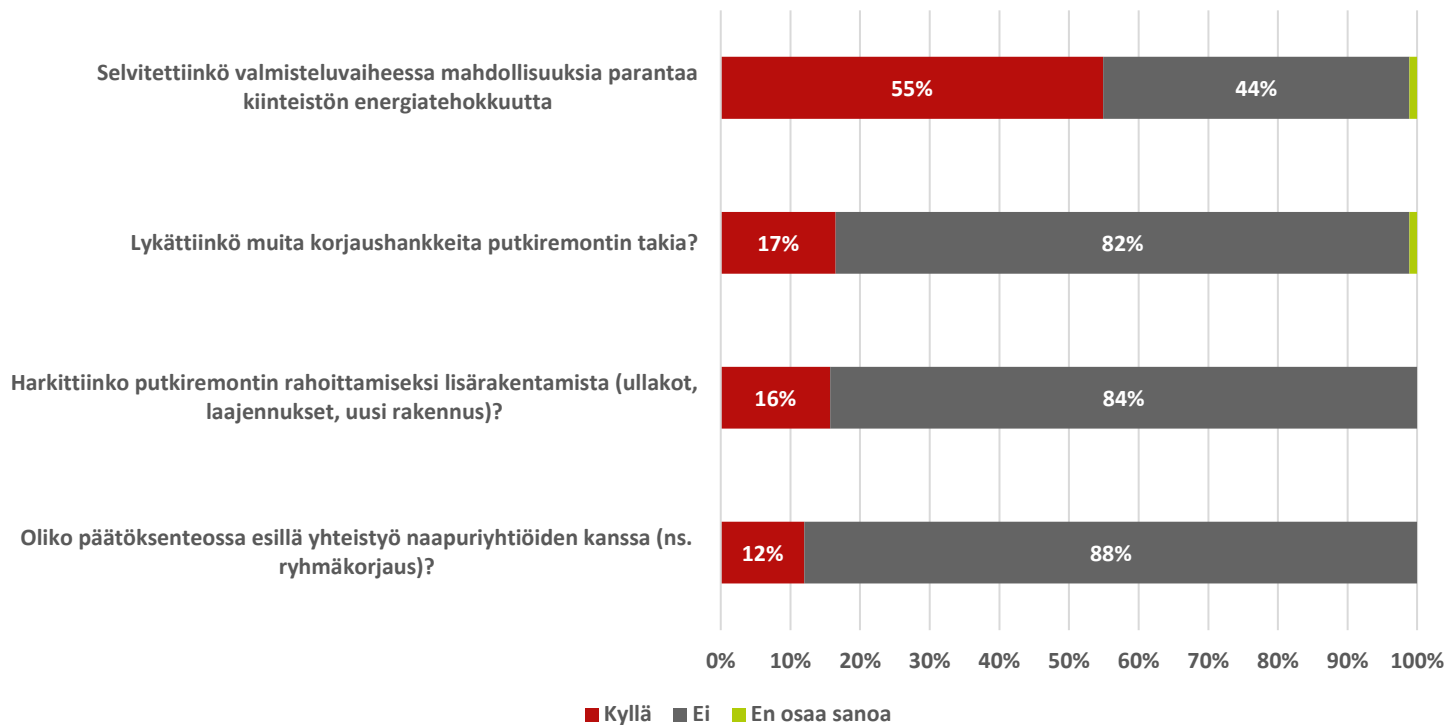


# Trendi

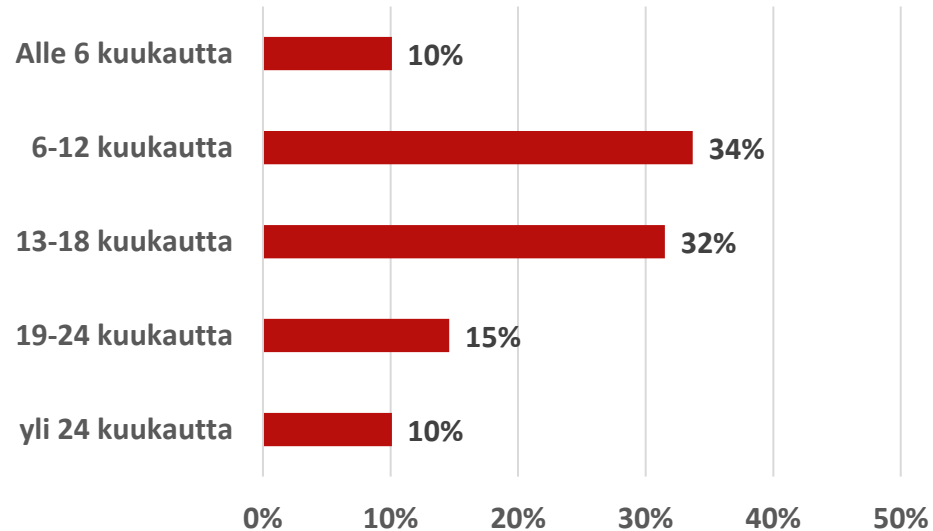
Pitkän tähtäimen selvityksessä tai kunnossapitotarveselvityksessä oli otettu kantaa remontin ajankohtaan



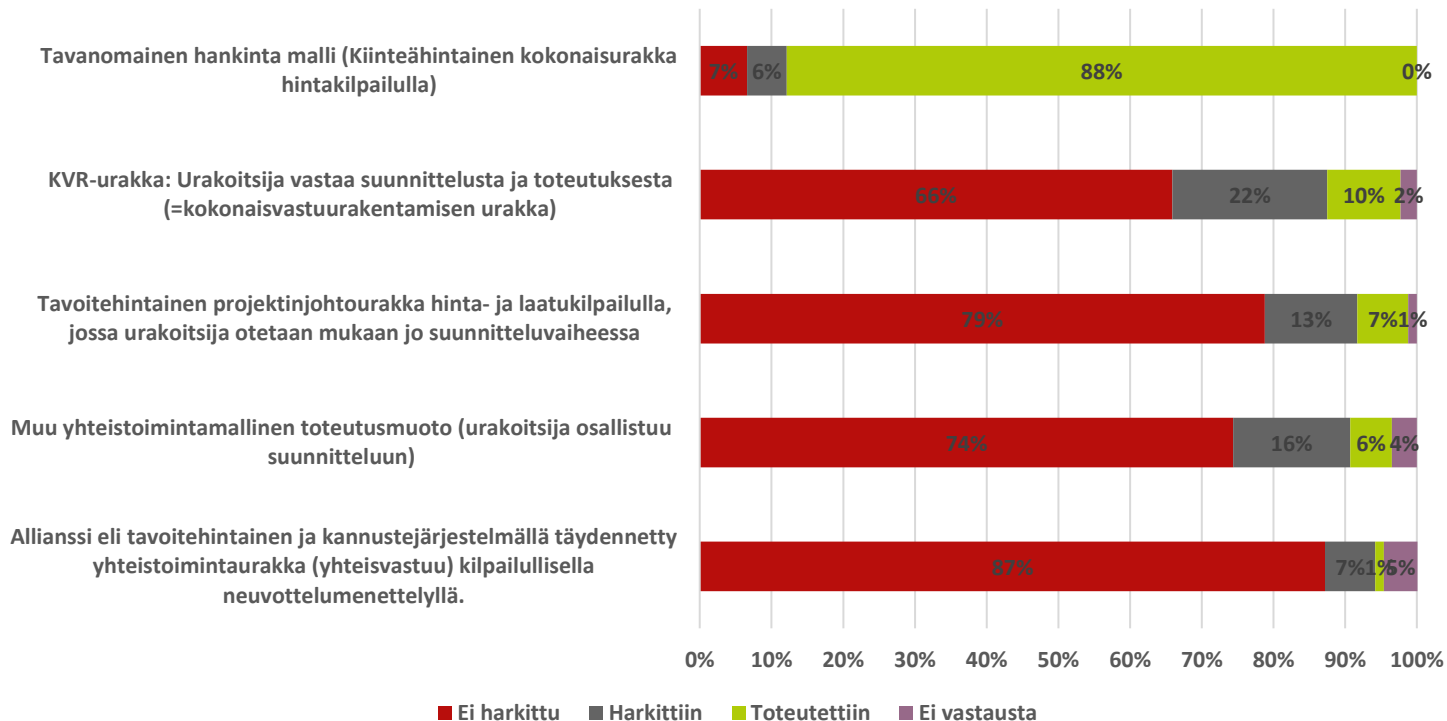
# Valmisteluvaihe



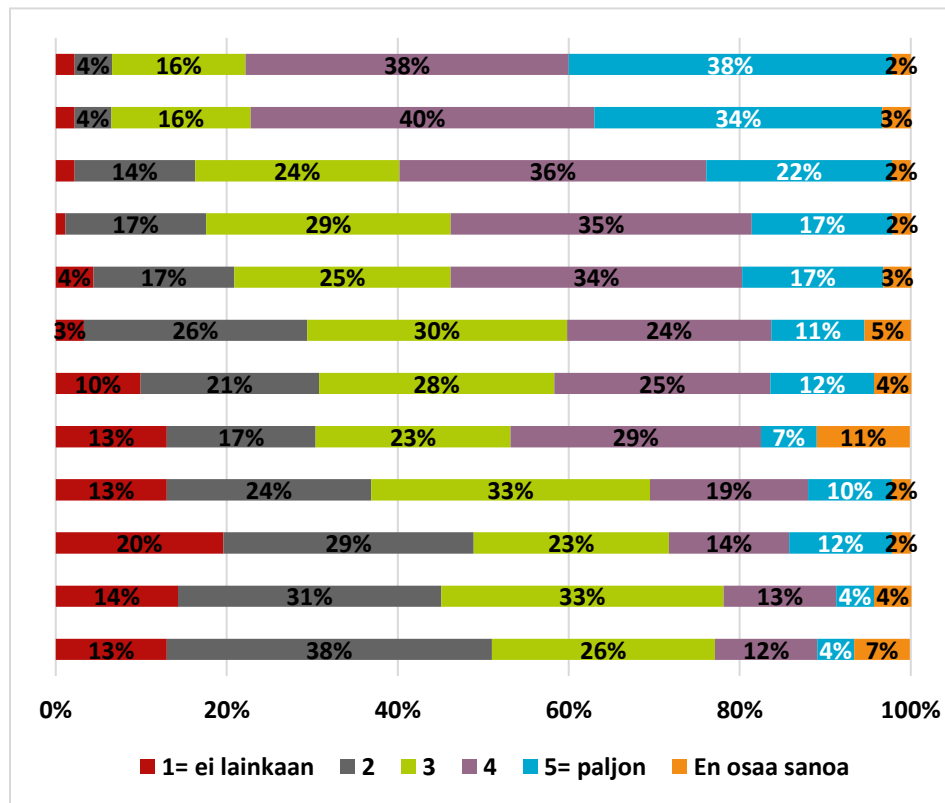
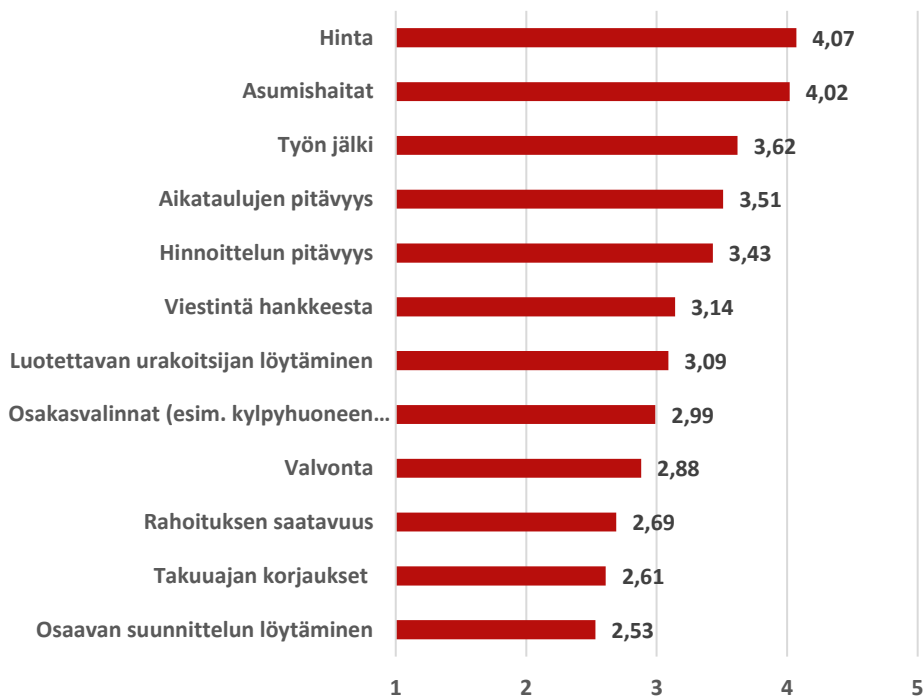
# Hankkeen aikataulu hankesuunnittelusta toteutusvaiheeseen



# Remontin toteutusmuodot

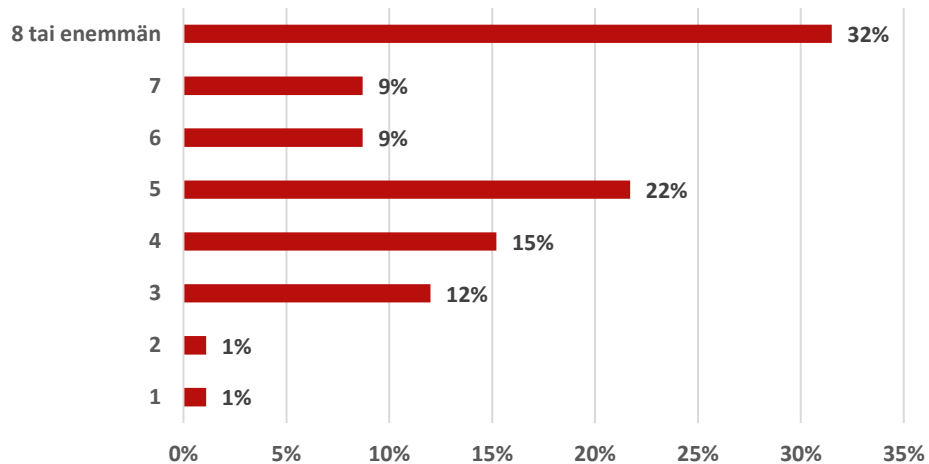


# Kuinka paljon seuraavat herättivät huolta osakkaiden keskuudessa (hankkeen valmisteluvaiheessa)?

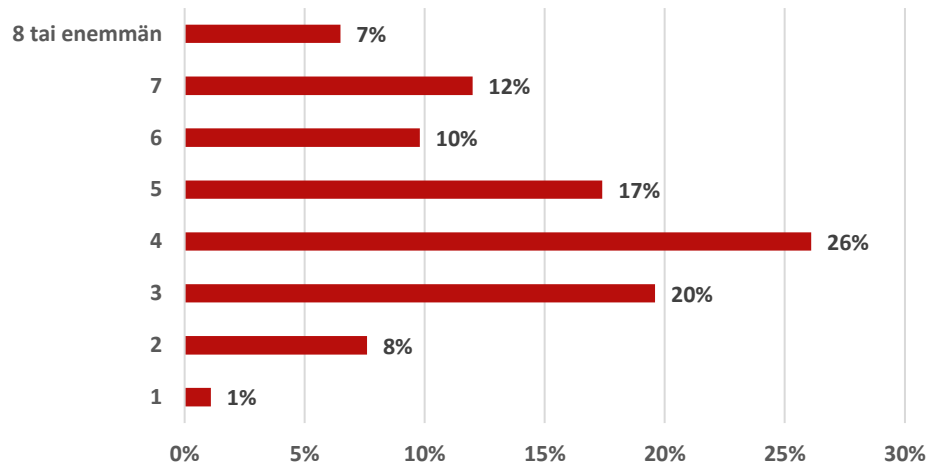


# Tarjoukset

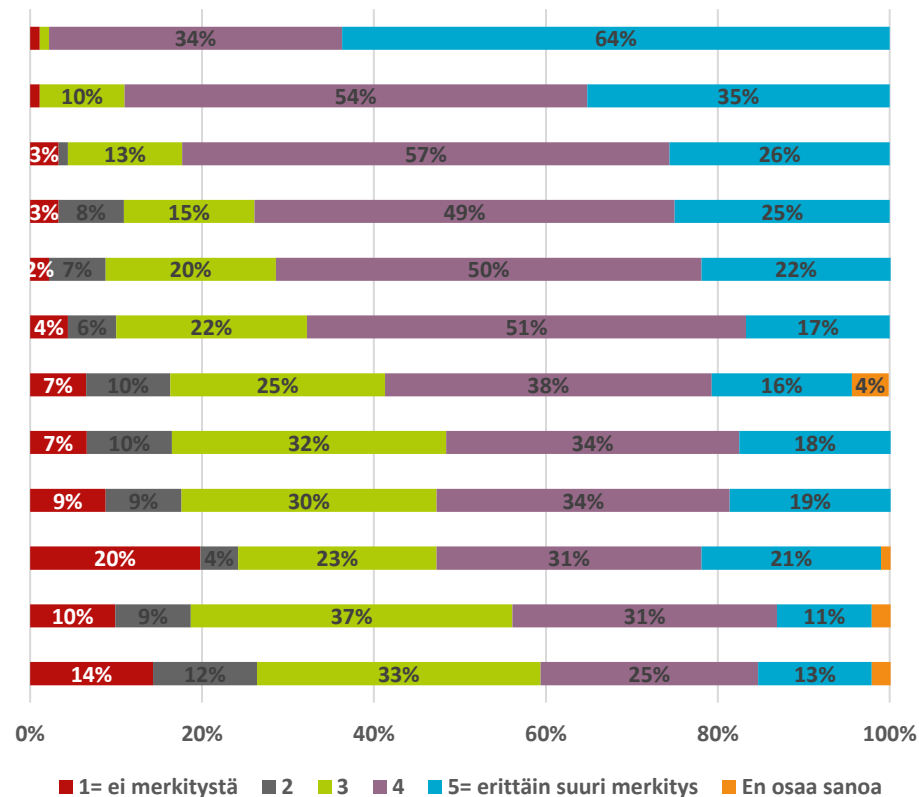
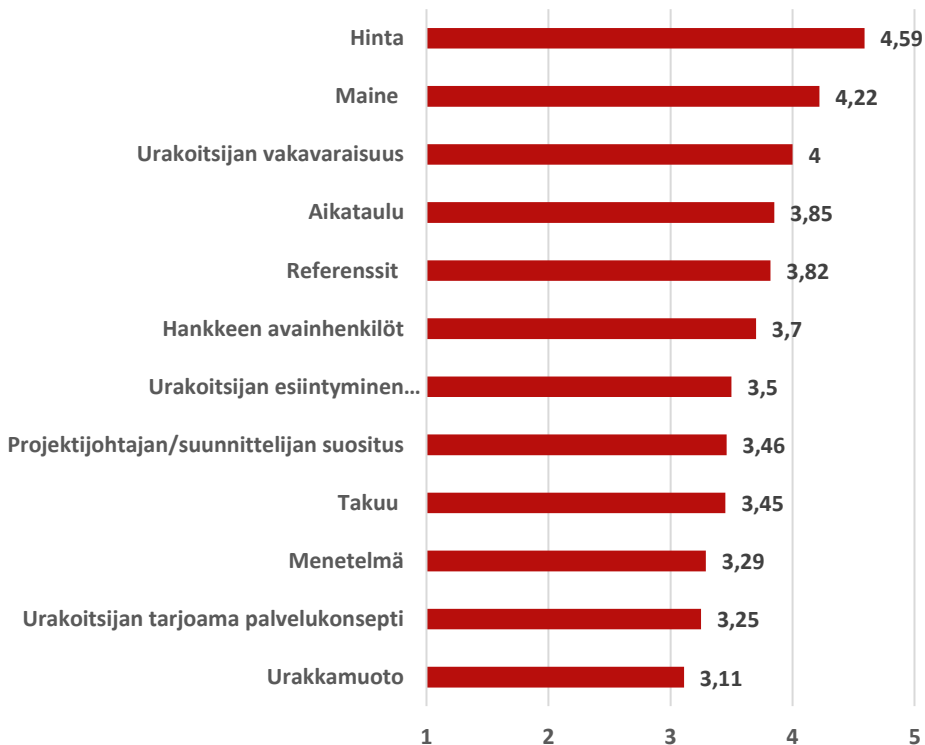
## Kuinka monta urakkatarjousta pyydettiin?



## Kuinka monta urakkatarjousta saatiin?



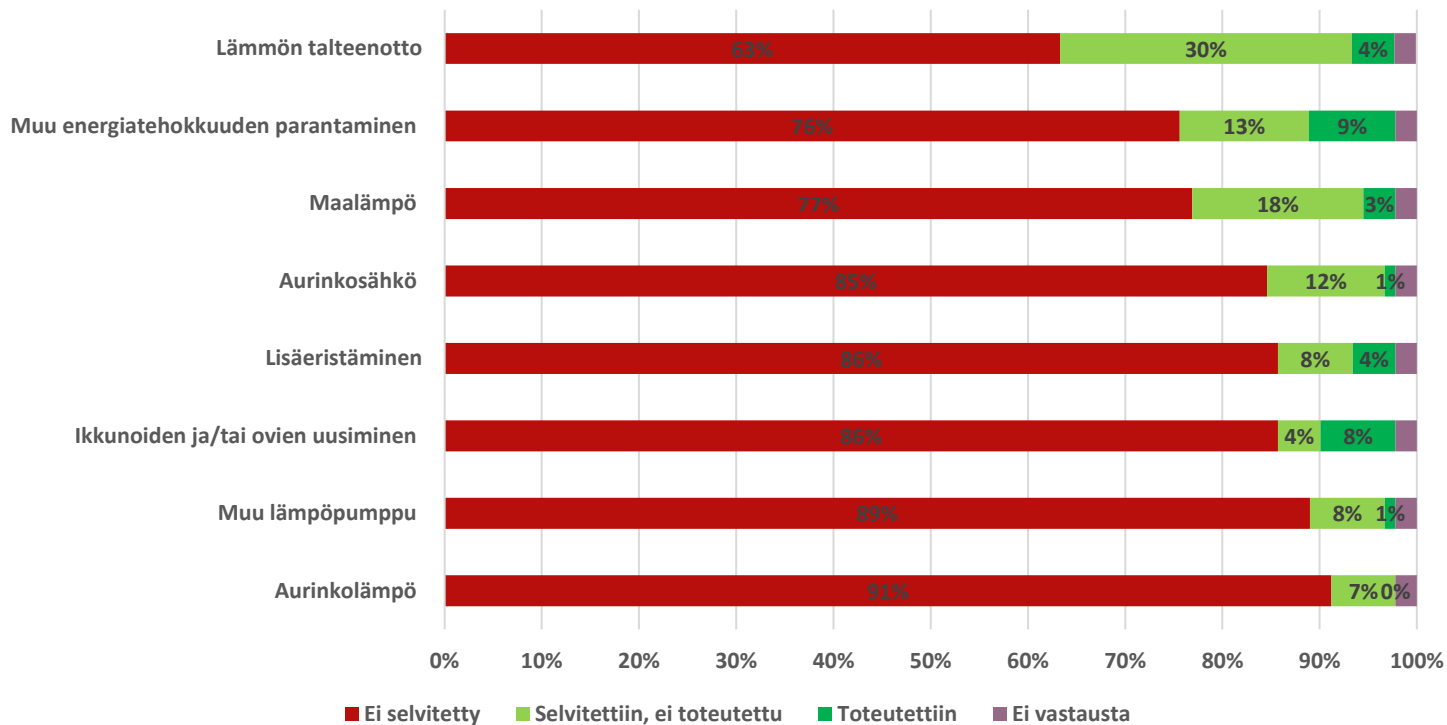
# Kuinka suuri merkitys seuraavilla tekijöillä oli urakoitsijan valinnassa?



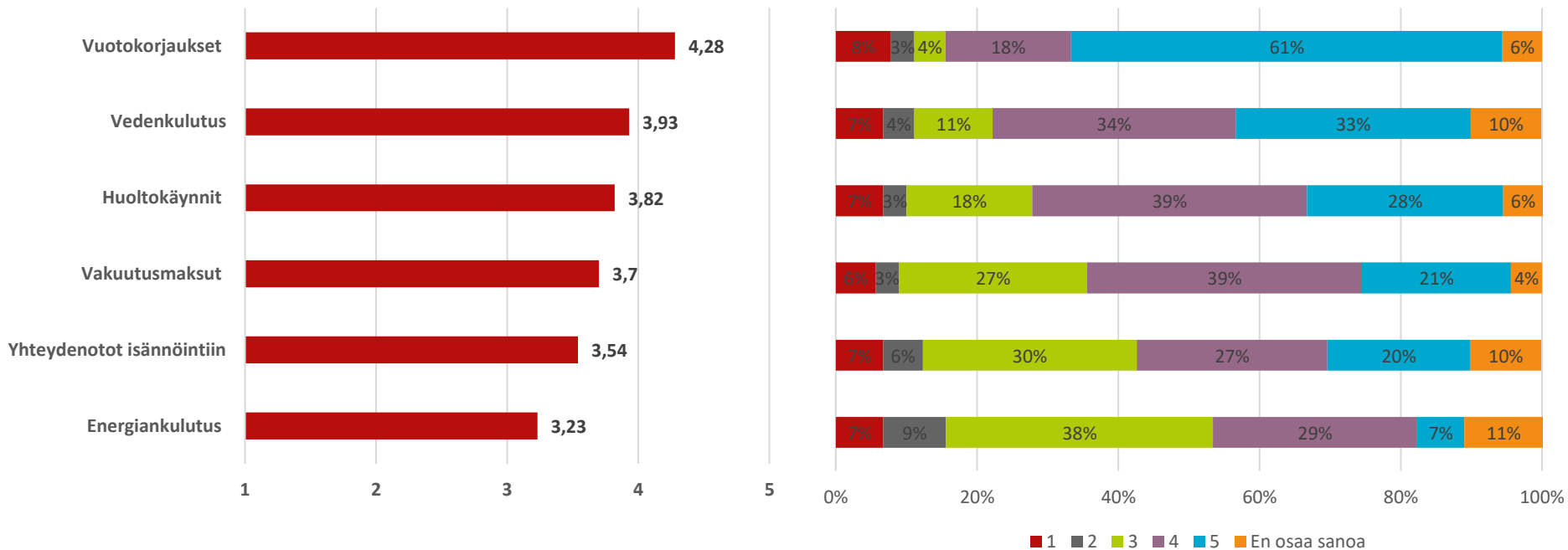
# Hankkeen toteutus



# Energiatehokkuus ja muu talotekniikka



# Arvioi, onko putkiremontista seurannut säästöjä seuraavissa:



# Asukasviestinnän kanavat

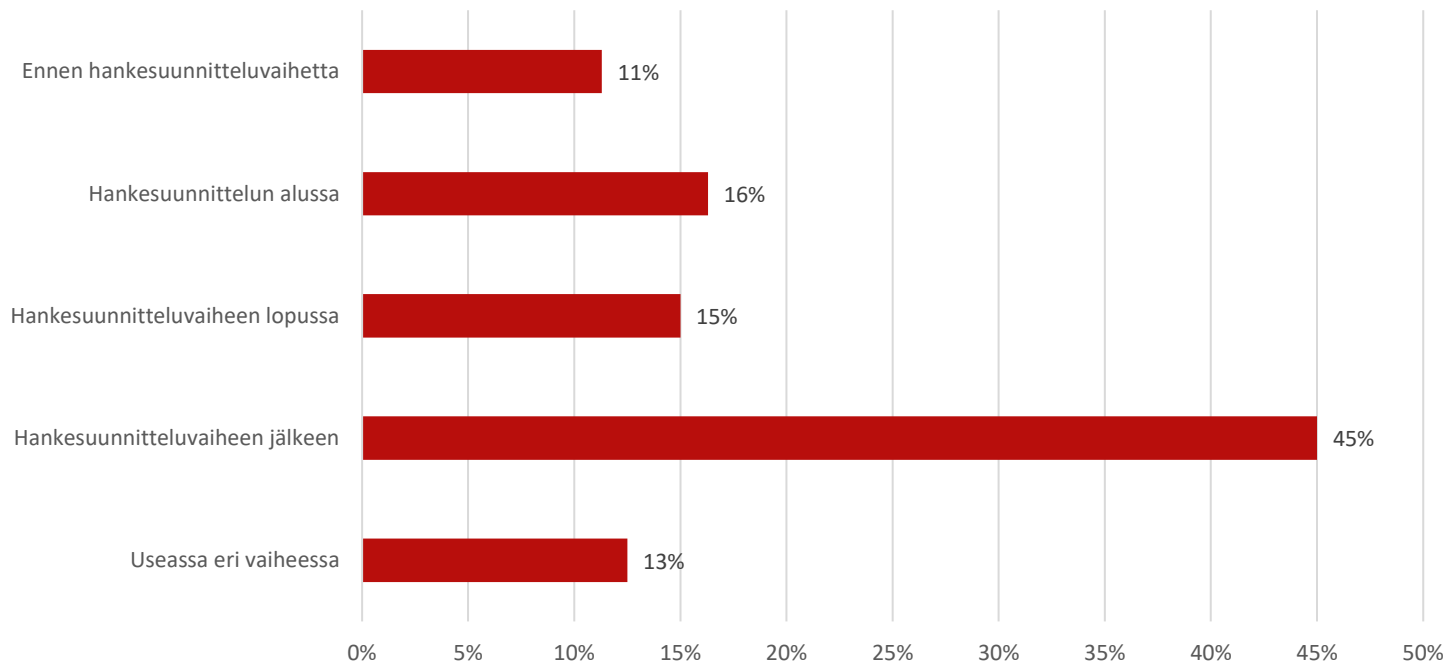
Mitä kanavia asukasviestinnässä hyödynnettiin urakoinnin aikana?



# Rahoitus

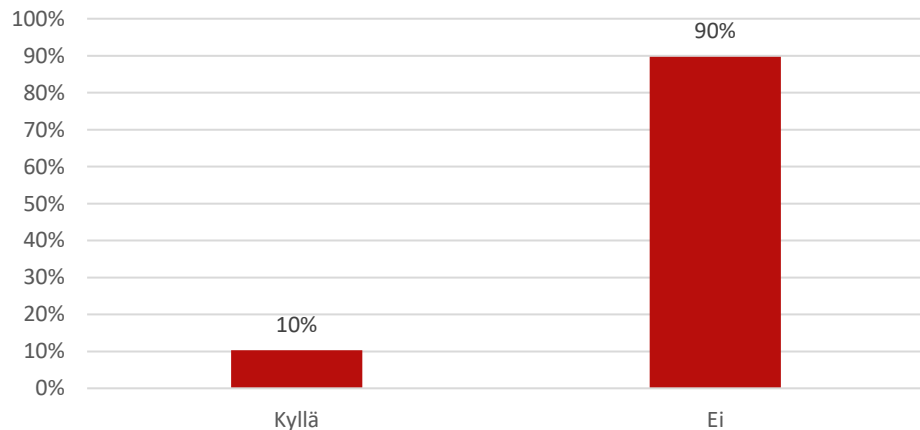
# Missä vaiheessa rahoitusta haettiin?

Missä vaiheessa rahoitusta haettiin?

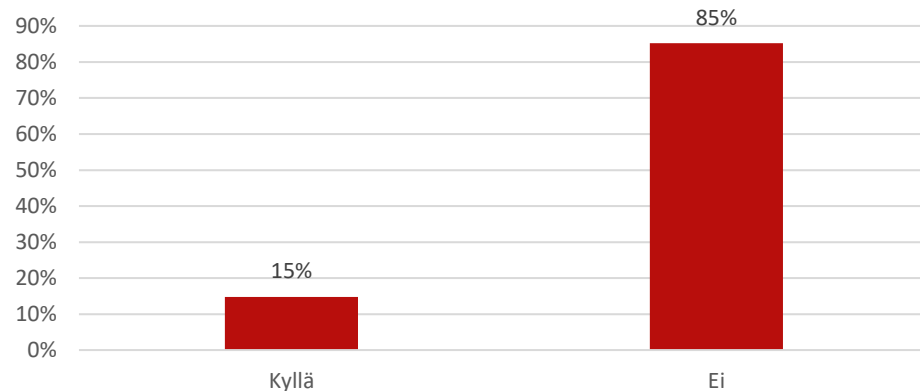


# Rahoitusavustus ja rahoitusvaikeudet

Haettiinko remontin yhteydessä valtion avustusta (ARA)?

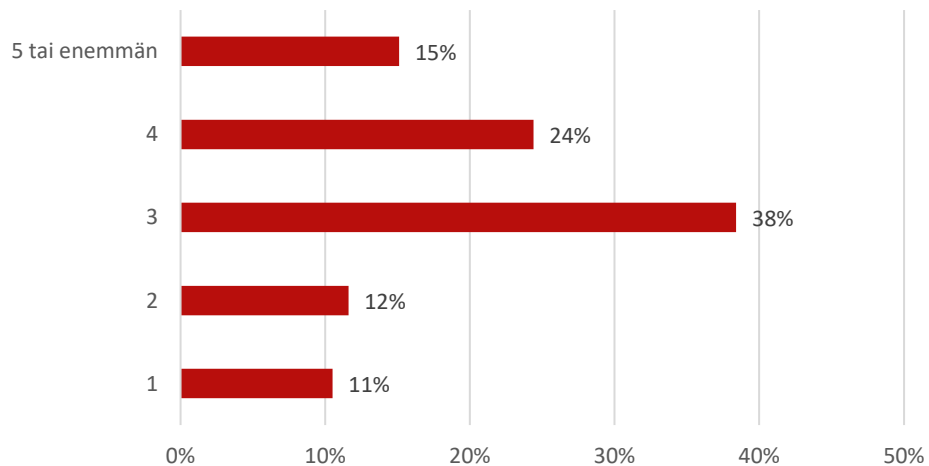


Onko isännöimissäsi kohteissa jäänyt putkiremontteja toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia?

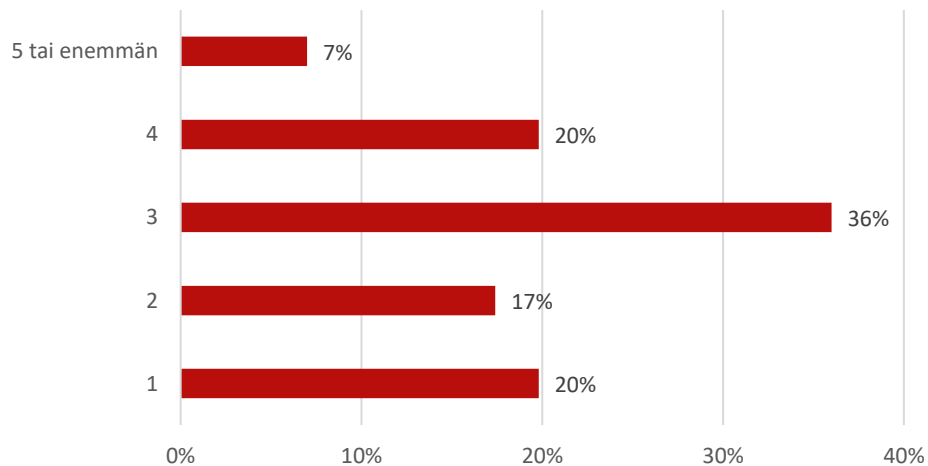


# Rahoituksen hakeminen

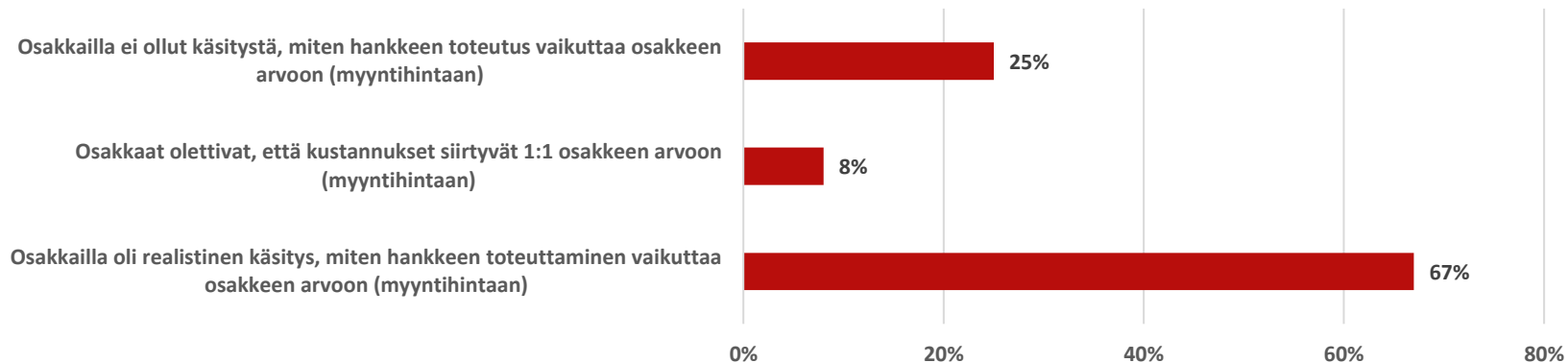
Kuinka monesta pankista rahoitusta haettiin?



Kuinka monesta pankista rahoitustarjous saatiin?



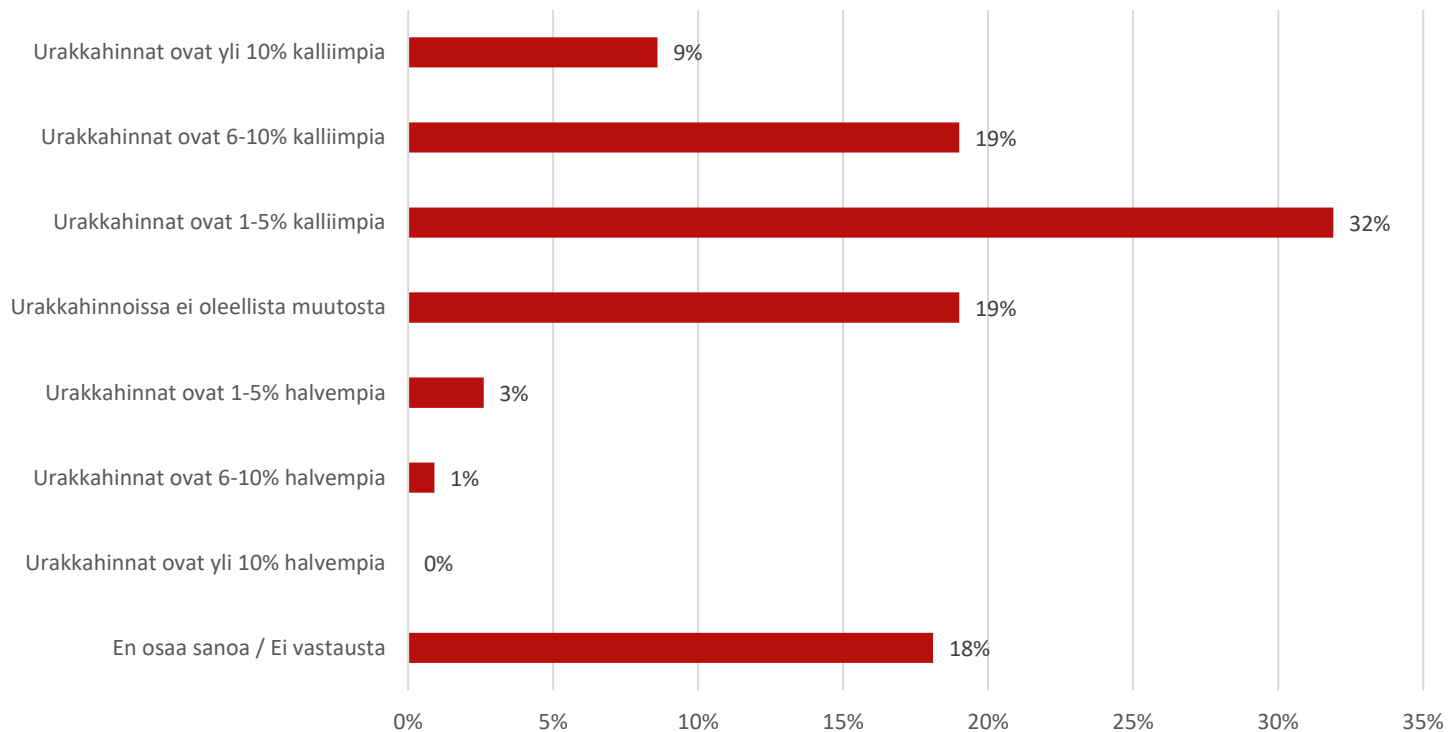
## Miten osakkaat arvioivat hankkeen vaikutuksia osakkeiden arvoon? Valitse sopivin:



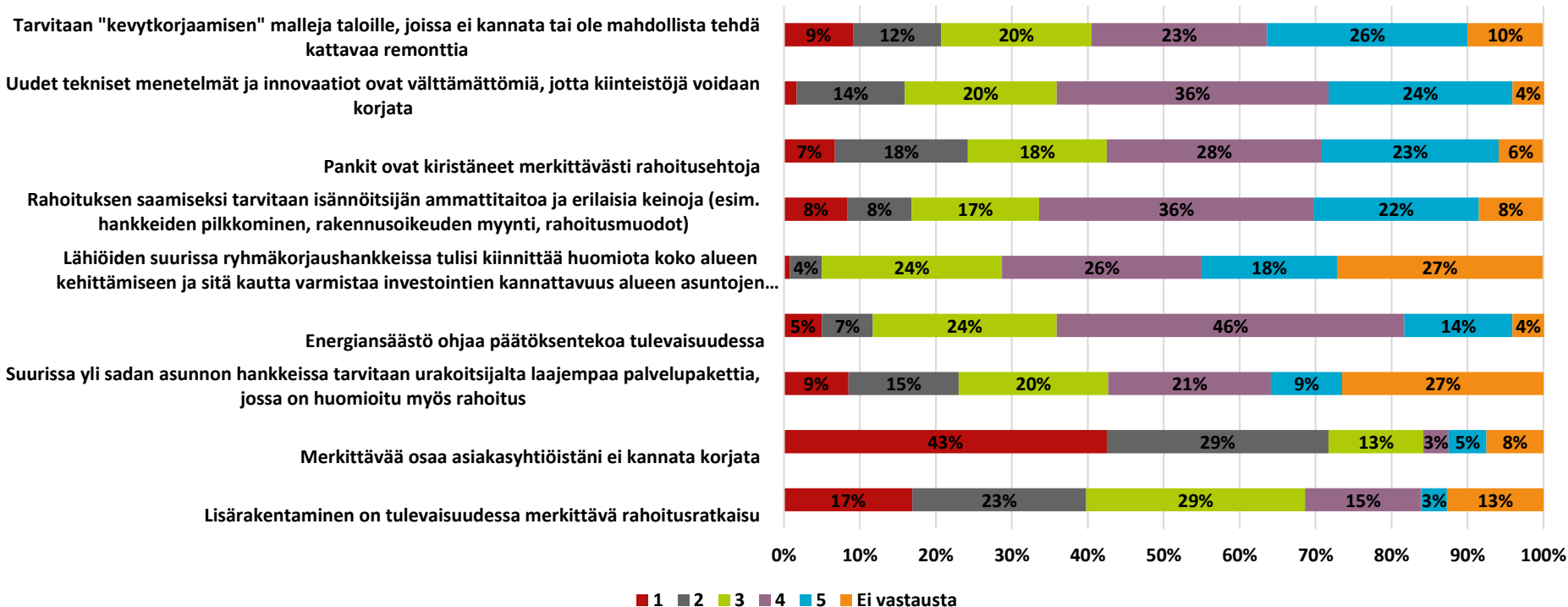


# Kustannukset

## Miten arvioit putkiremonttien hintojen kehittyvän seuraavan 12 kk:n jaksolla



# Putkiremonttien tulevaisuus



## Putkiremonttibarometri 2021

- Korjausrakentamisen tarpeet lisääntyvät tällä vuosikymmenellä
- Korona on vaikeuttanut päätöksentekoa ja viivästyttänyt putkiremonttihankeita
- Putkistovuodot ovat edelleen merkittävin syy korjauksille
- Taloyhtiöiden pitää hakea rahoitusta ajoissa
- Entistä useampi taloyhtiö ei barometrin mukaan saa rahoitusta
- Rahoituksen saaminen vaatii isännöinniltä entistä enemmän osaamista ja neuvottelutaitoja

# Putkiremonttibarometri 2021

- Putkiremonttien kustannukset nousevat barometrin mukaan seuraavan vuoden aikana merkittävästi viime vuotta enemmän
  - materiaalikustannukset, yhtiölainat jne.
- Ennakointi on entistä tärkeämpää
  - Taloyhtiön tilanteesta pitää olla selvillä, rahoituksen saaminen ei ole itsestäänselvää (vakuusarvot, kunnossapitotarveselvitys)
- Valtiolta tarvitaan välineitä korjausrakentamisen mahdollistamiseen
  - Kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiöiden remontteihin, valtion takauslainajärjestelmän uudistaminen
- Liian myöhään tehty putkiremontti on taloyhtiön sekä asuntojen arvolle todella haitallista.

# Lisätietoja

**Tuomas Viljamaa**

[tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi](mailto:tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi)

0407235821



**IsännöintiLiitto**