

# Putkiremonttibarometrin tulokset 2023



11.5.2022



Isännöinti.fi





## Perustietoja tutkimuksesta

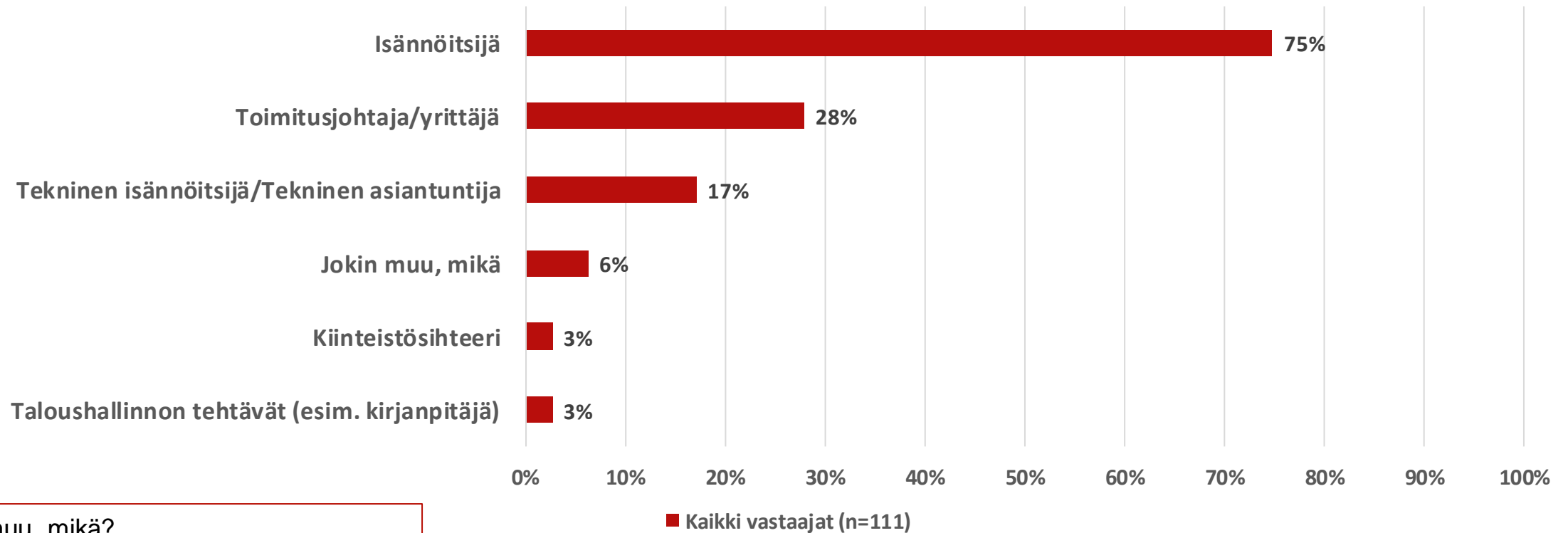
- Tänä vuonna Putkiremonttibarometri toteutettiin 14. kerran
- Vastaajia yhteensä 111 eri puolilta Suomea, joista 78 raportoi myös tiedot viimeisimmästä putkiremontistaan
- Kaikkiaan kyselyyn vastanneilla isännöintialan ammattilaisilla hallinnoinnissa n. 2400 taloyhtiötä
  - Mediaanivastaaja hallinnoi 17 yhtiön asioita
- Vastaajat ovat Isännöintiliiton paikallisyhdistysten henkilöjäseniä ja/tai työskentelevät Isännöintiliiton jäsenyrityksissä
- Vastaukset on kerätty aikavälillä 5.4. – 19.4.2023 sähköpostitse lähetetyllä kyselyllä

# Vastaajien taustatietoja



# Tehtävä isännöintiyrityksessä

Tehtäväsi isännöintiyrityksessä:  
(Voit valita useamman vaihtoehdon, jos työnkuvasi kattaa useamman tehtävän)

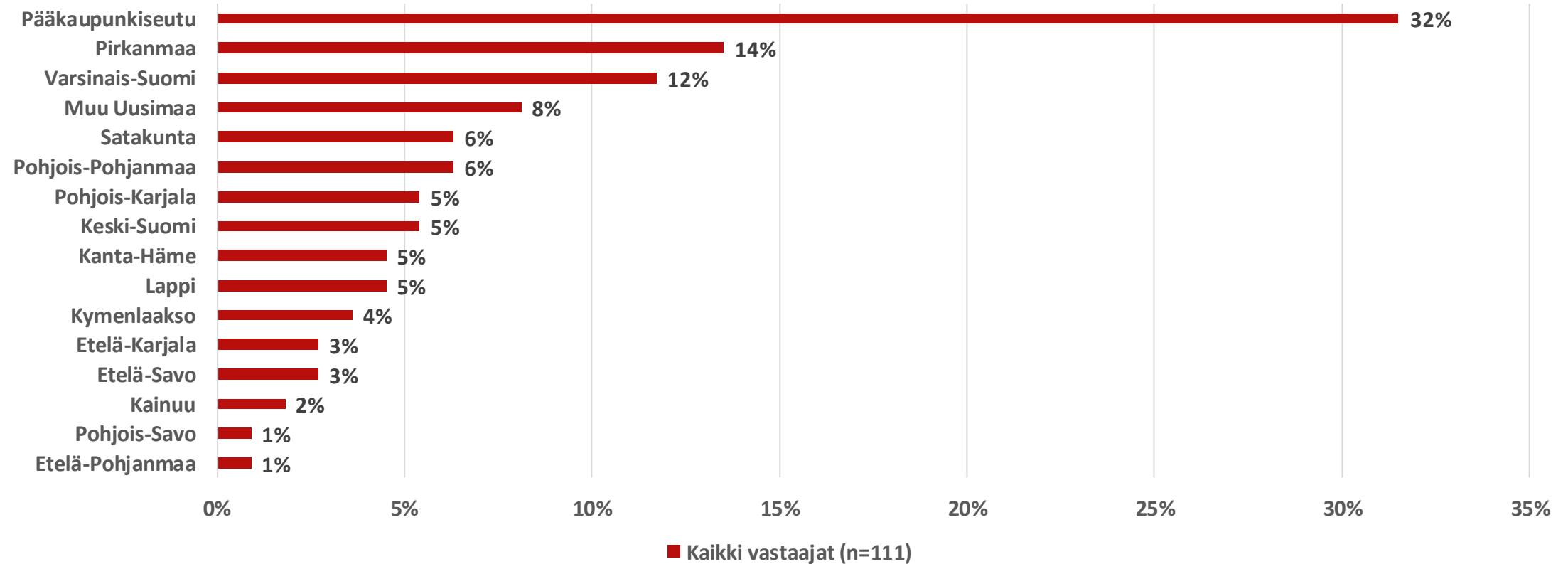


Jokin muu, mikä?

Apulaisisännöitsijä, isännöintipäällikkö,  
kiinteistöpäällikkö, korjaushankepäällikkö

# Maantieteellinen toiminta-alue

Toiminta-alueesi: (voit valita useamman)



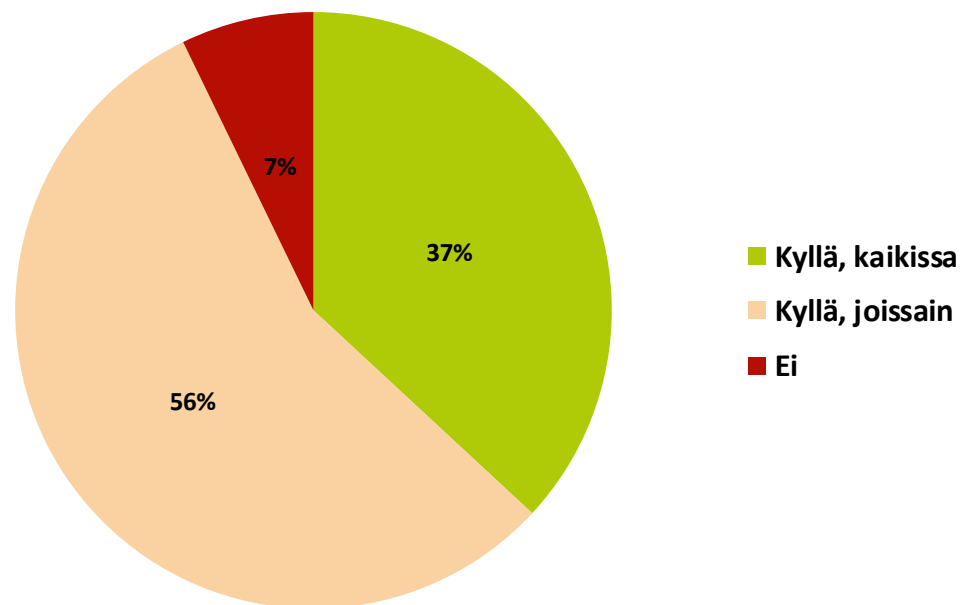
**Ajankohtaisia kysymyksiä taloyhtiöiden taloudellisesta tilanteesta, n=111**



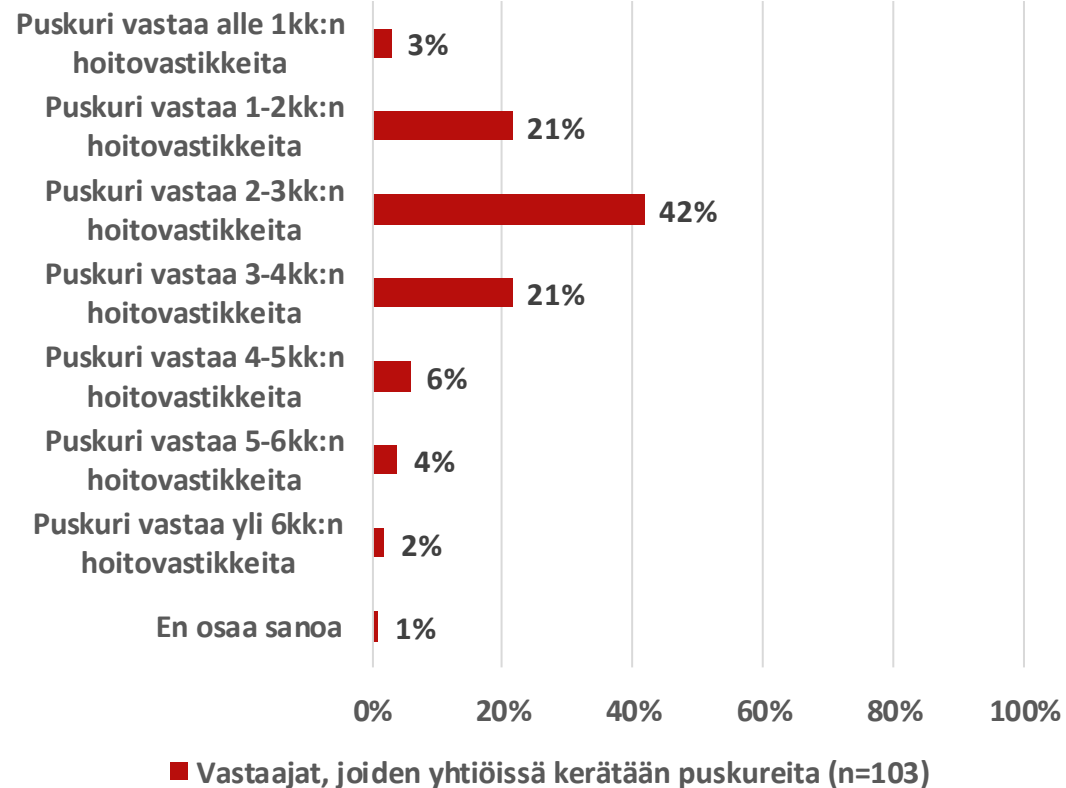
# Taloyhtiöissä kerätään puskureita, mutta ei aivan kaikkialla

Kerätäänkö hallinnoimissasi taloyhtiöissä varoja puskuriksi esim. pienten korjausten ja yllättävien menojen varalle?

Kaikki vastaajat (n=111)



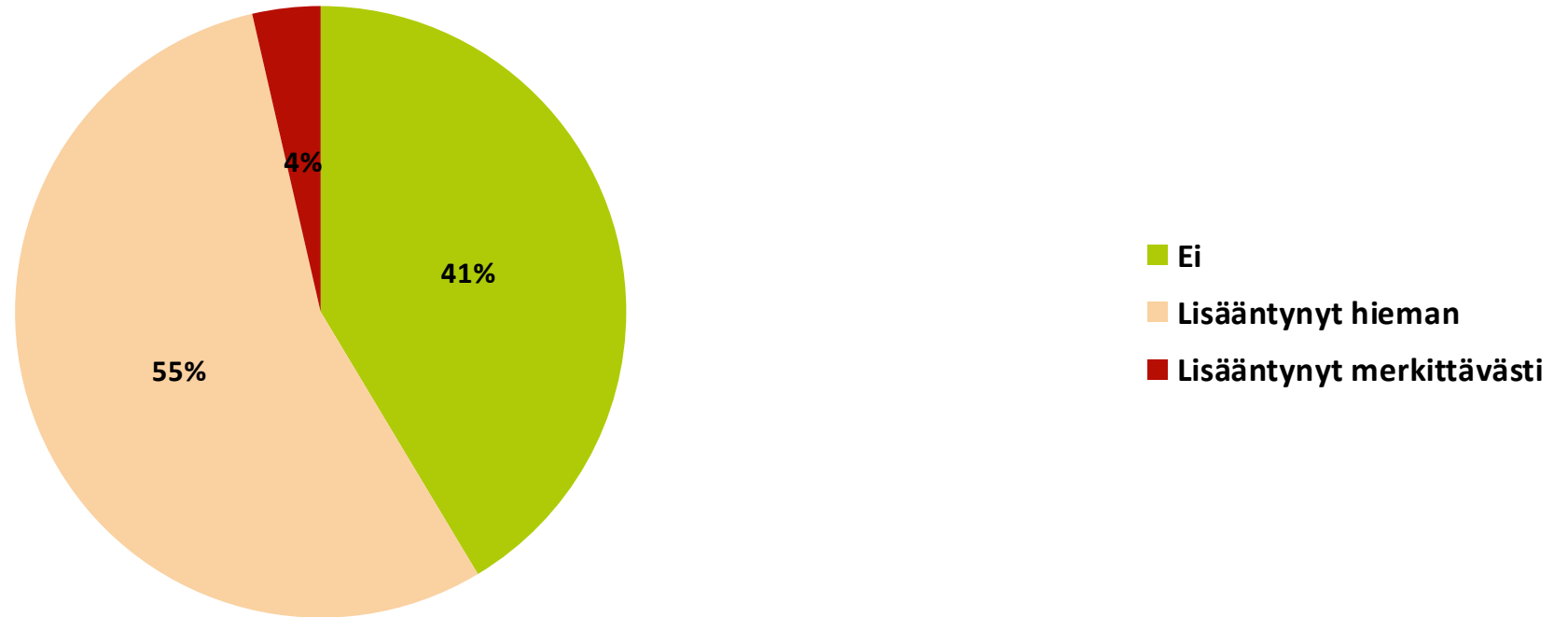
Minkä suuruisia nämä puskurit keskimäärin ovat?



# Vastikerästit lisääntyneet edellisen 12 kk:n aikana

Onko vastikerästien määrä hallinnoimissasi taloyhtiöissä lisääntynyt edellisen 12 kuukauden aikana?

Kaikki vastaajat (n=111)

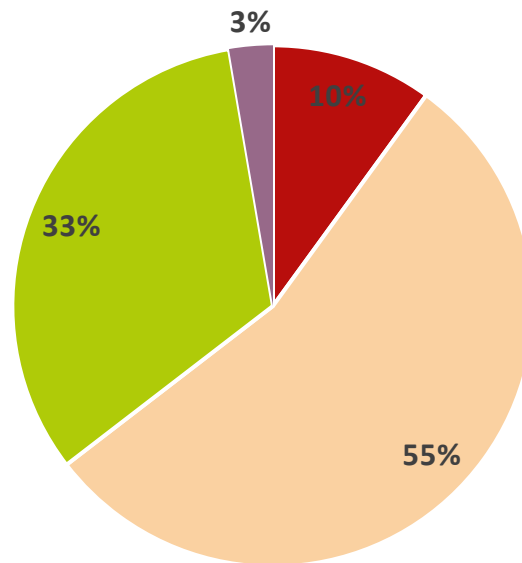




# Jotkut osakkaat ovat yllättyneet rahoitusvastikkeiden noususta

Onko tietoosi tullut mahdollisten lyhennysvapaiden päättymisestä ja/tai korkojen noususta johtuvasta rahoitusvastikkeiden noususta yllättyneitä osakkaita?

Kaikki vastaajat (n=111)

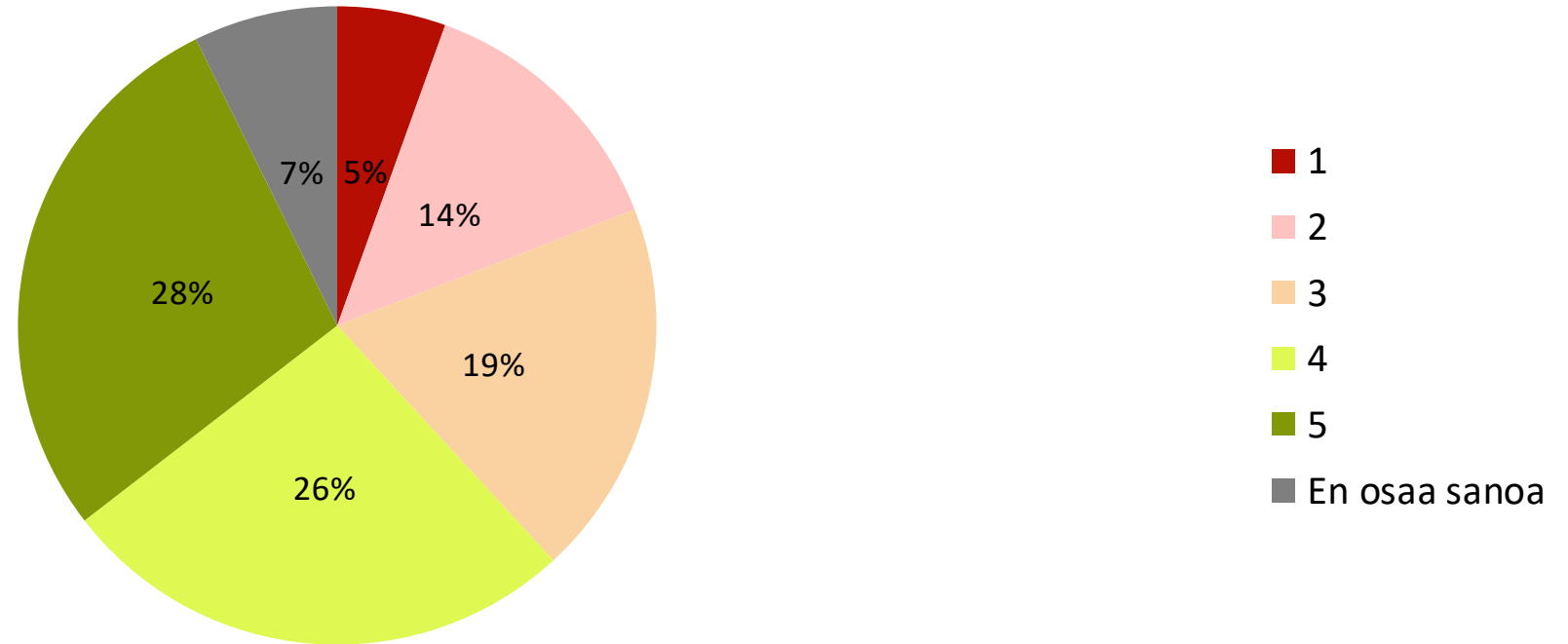


■ Kyllä, tapauksia on ollut useita   ■ Kyllä, mutta kyse on yksittäistapauksista   ■ Ei   ■ En osaa sanoa

# Isännöitsijät näkevät rahoitusehtojen kiristyneen

”Pankit ovat kiristäneet merkittävästi rahoitusehtoja remonttilainoille edellisen 12kk:n aikana” (1=Täysin eri mieltä, 5=Täysin samaa mieltä)

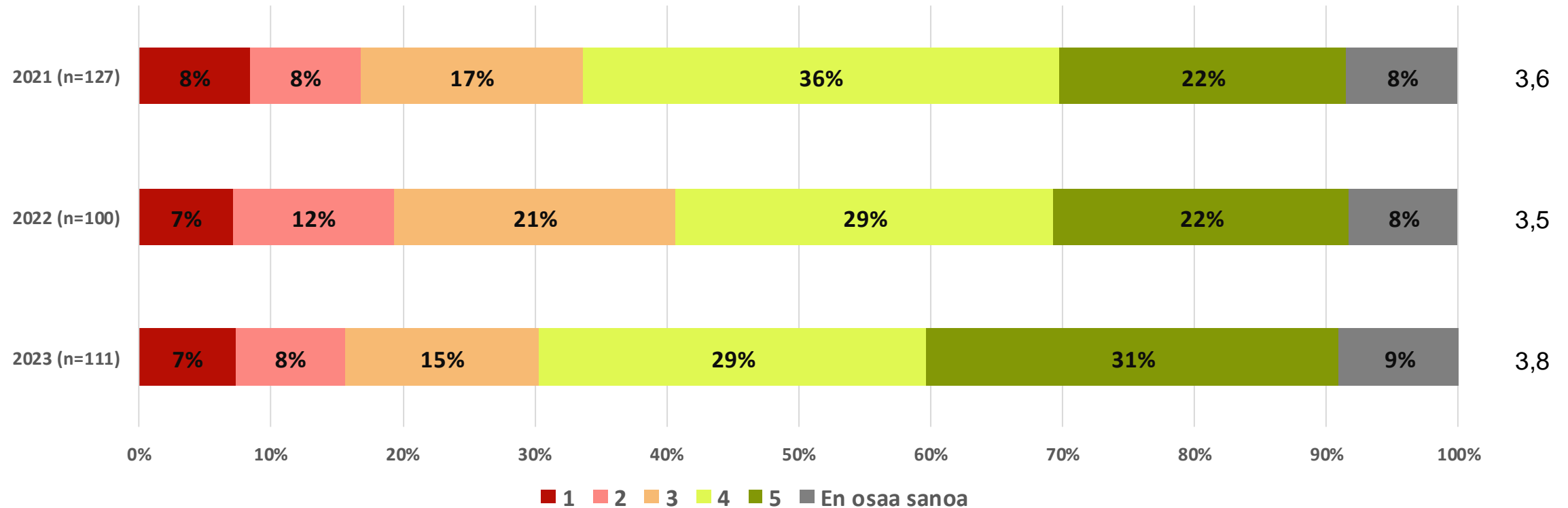
Kaikki vastaajat (n=111)



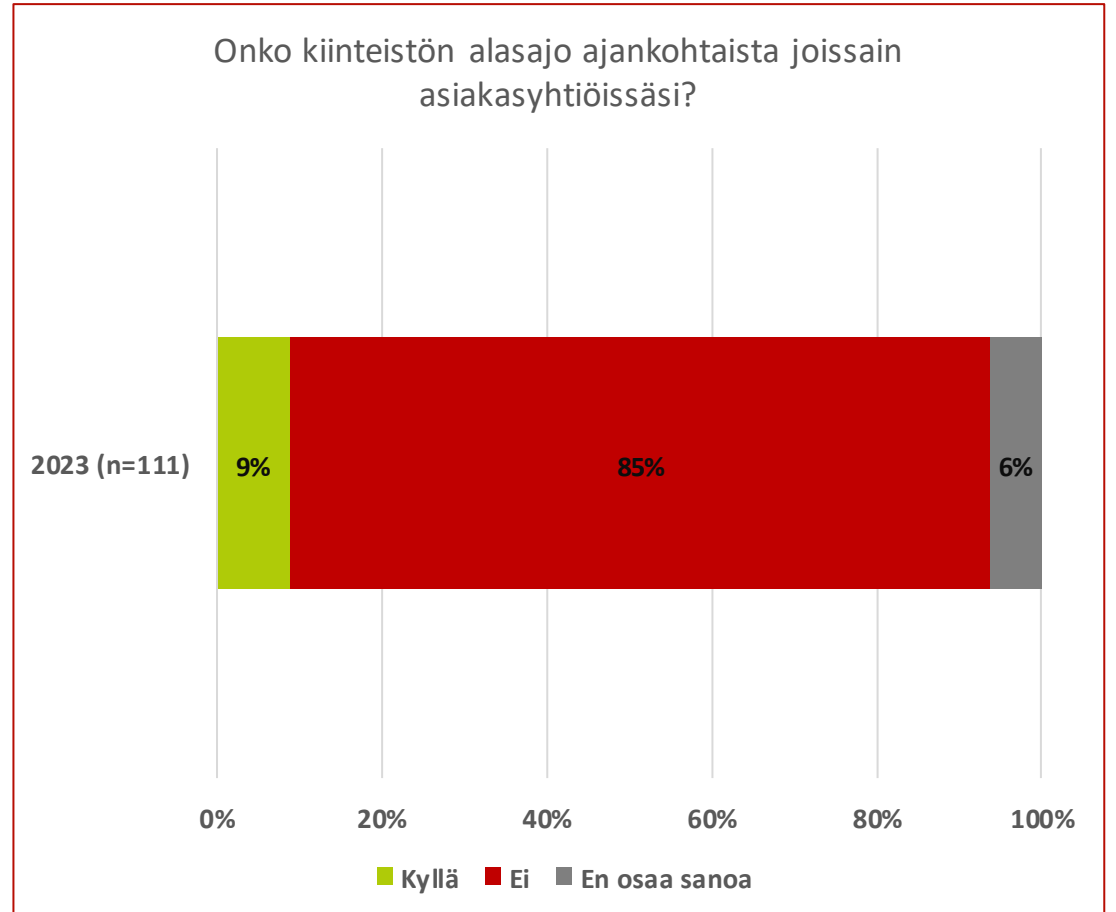
# Rahoituksen saaminen edellyttää isännöitsijältä yhä enemmän taitoa

Rahoituksen saamiseksi tarvitaan isännöitsijän ammattitaitoa ja erilaisia keinoja (esim. hankkeiden pilkkominen, rakennusoikeuden myynti, rahoitusmuodot) (1=Täysin eri mieltä, 5=Täysin samaa mieltä)

Keskiarvo

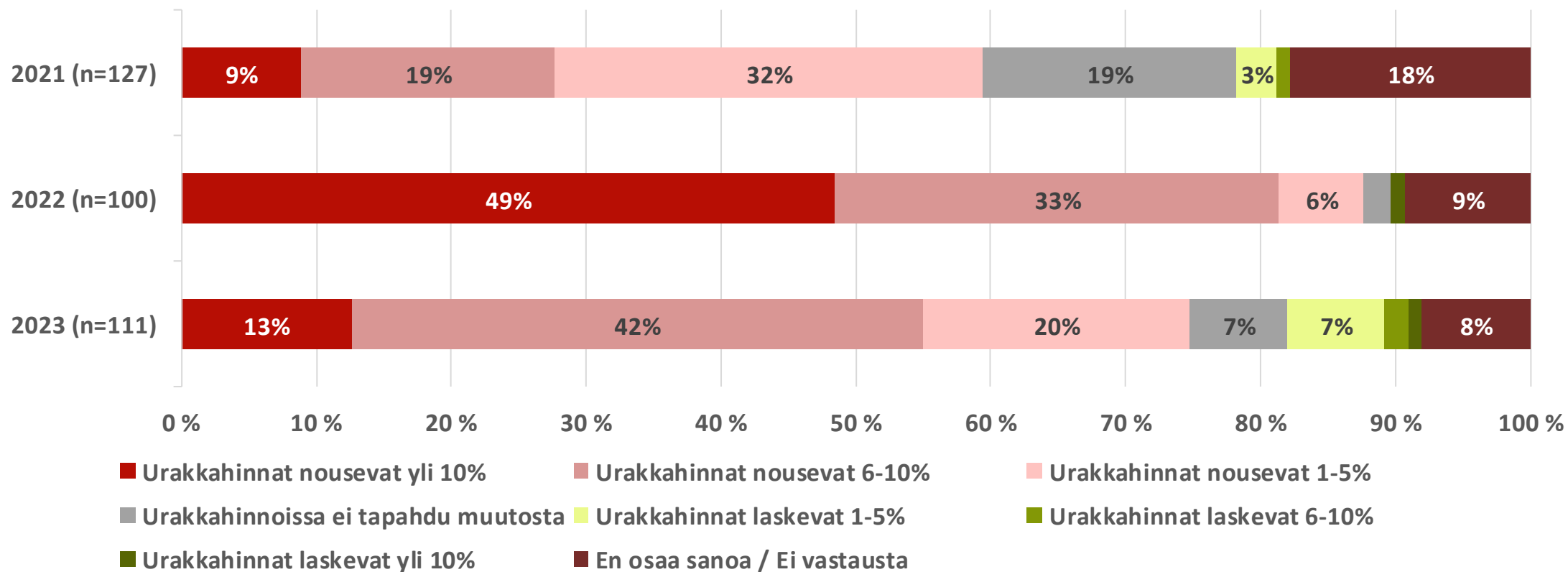


# Tietty vähemmistö taloyhtiöistä on merkittävässä ongelmassa



# Putkiremonttien hintojen nousu rauhoittuu

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



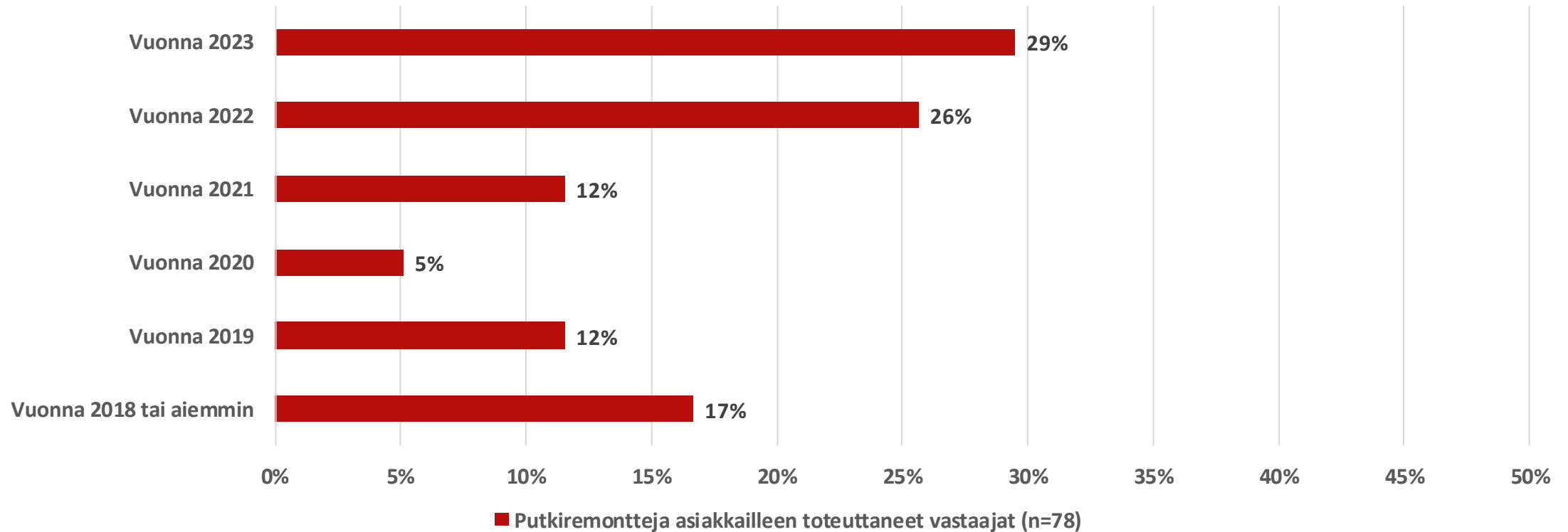
**Kysymyksiä edellisestä putkiremontista, n=78**

***Taustatietoja viimeksi toteutuneista hankkeista***

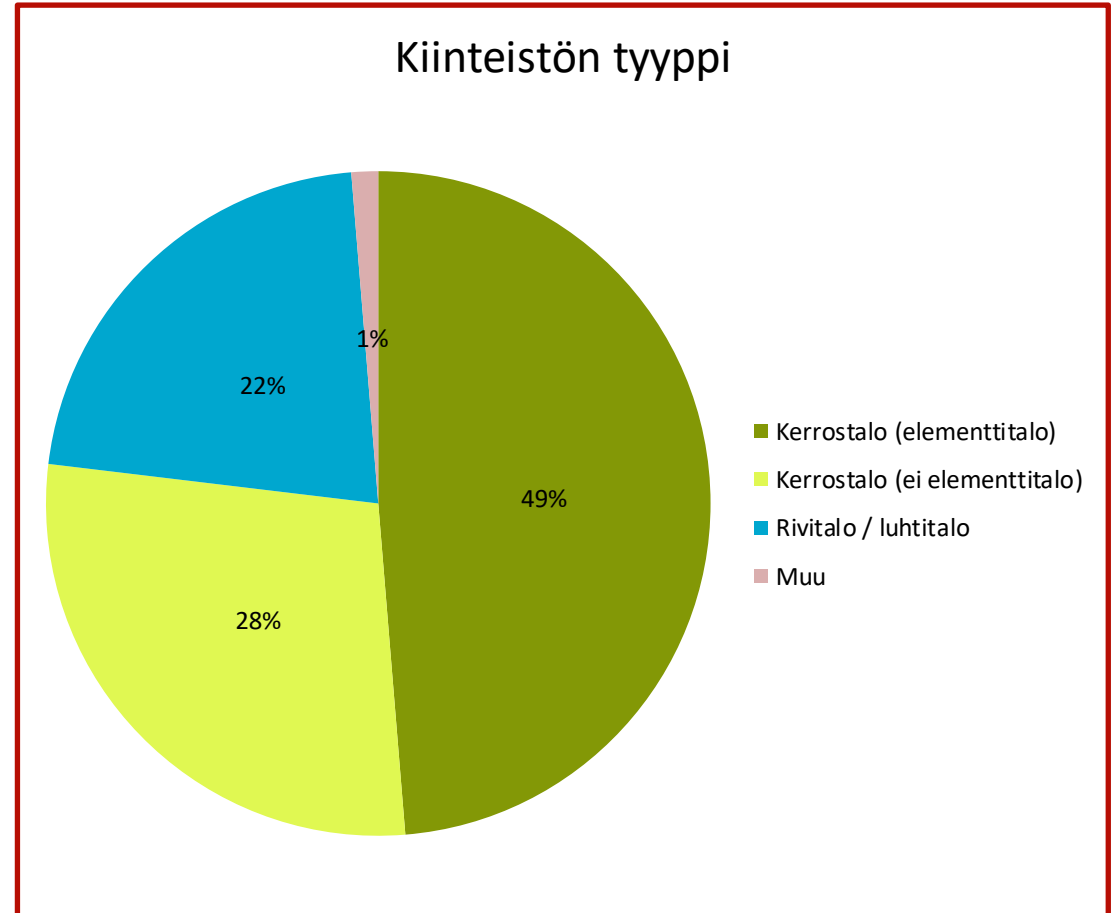
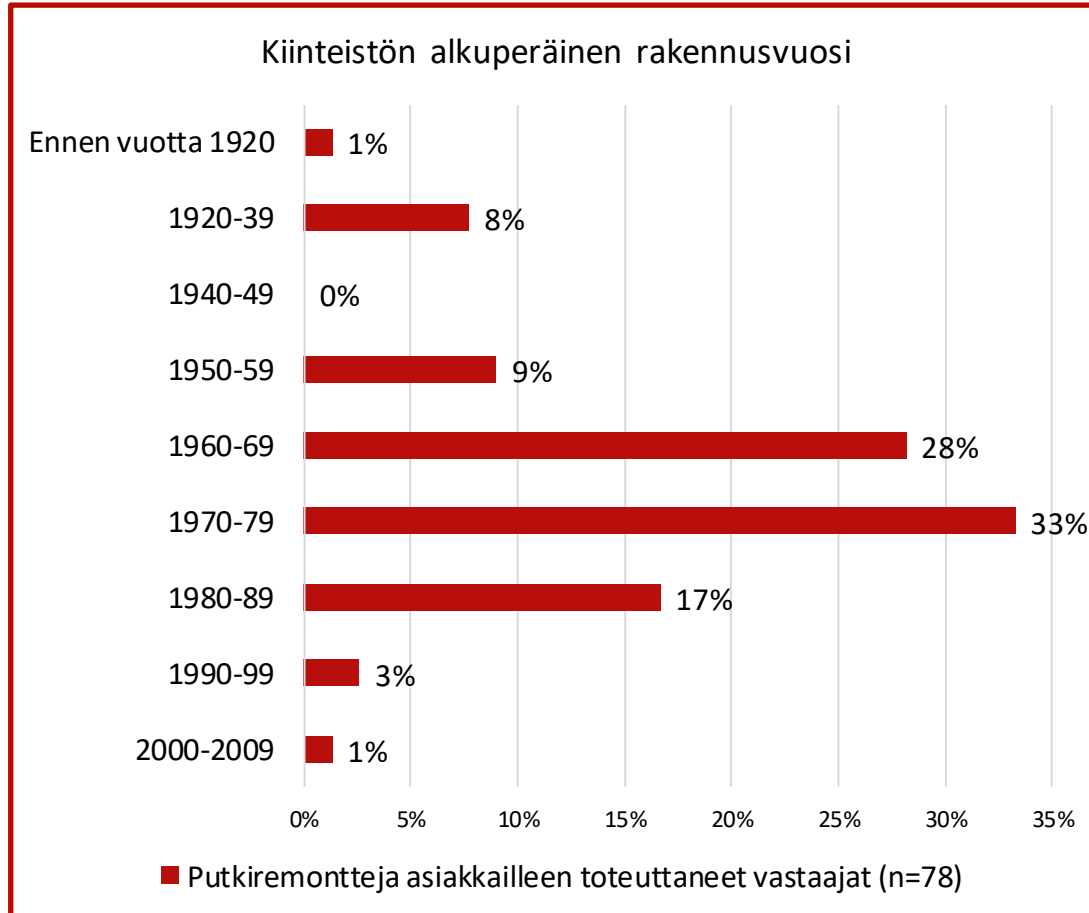


# Viimeisin putkiremontti

Milloin viimeisin putkiremontti on valmistunut, jota itse olet ollut asiakkaallesi toteuttamassa? Tässä kyselyssä arvioit tätä putkiremonttihankeita.



# Eniten putkiremontteja on viime vuosina toteutettu 60- ja 70-luvuilla rakennetuissa kiinteistöissä





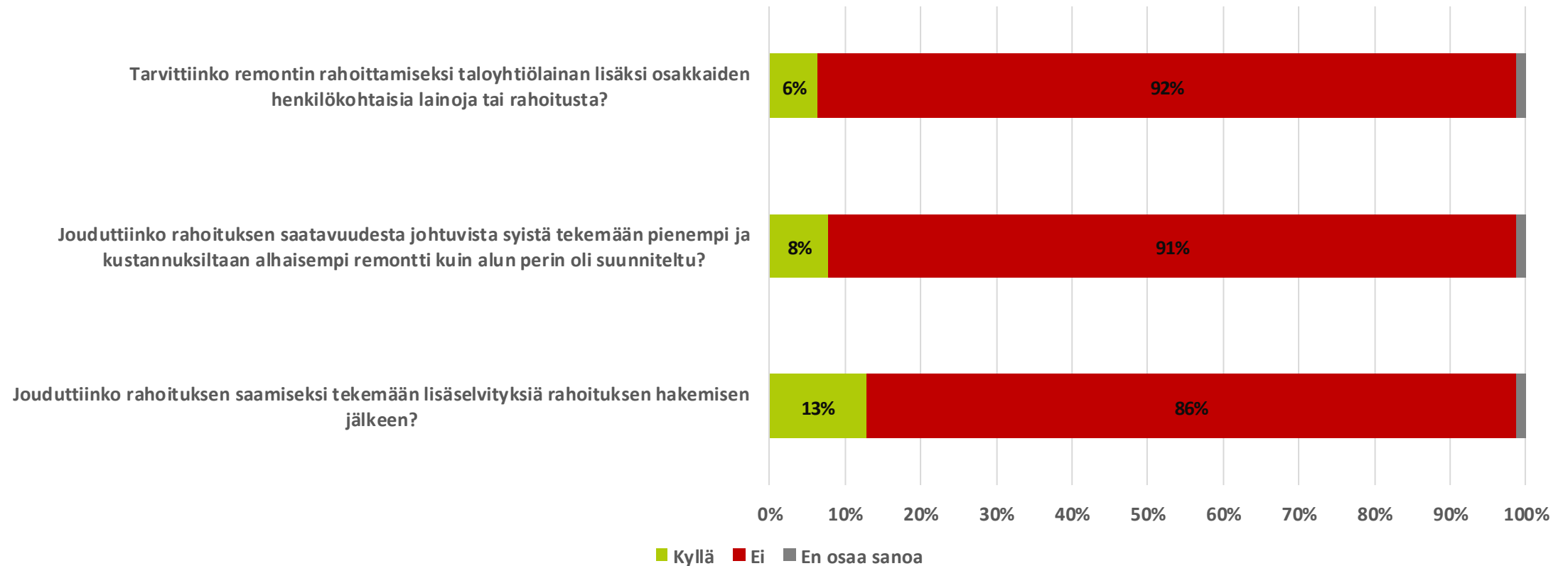
**Kysymyksiä edellisestä putkiremontista, n=78**

***Rahoitus***

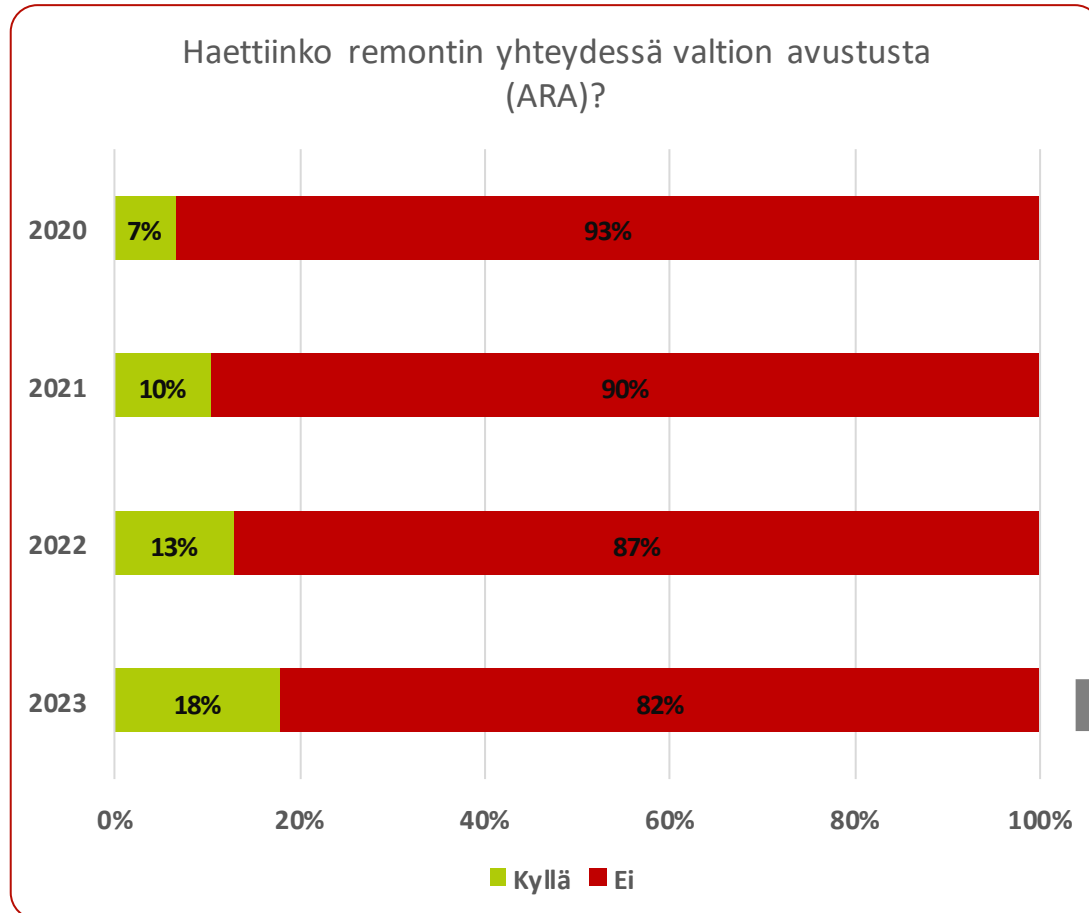


# Rahoituksen saaminen putkiremontille ei aina ole yksioikoista

Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)

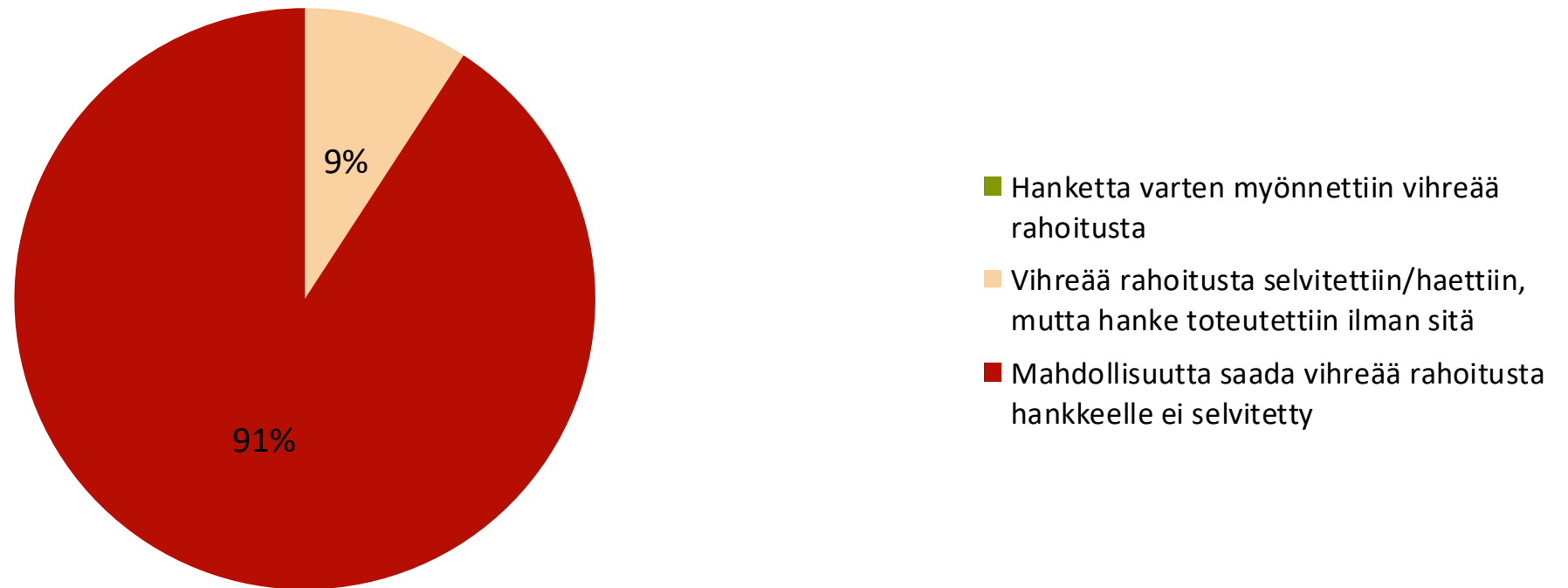


# ARA:n avustusta haettu vuosi vuodelta enemmän ja useimmiten se myös myönnetään



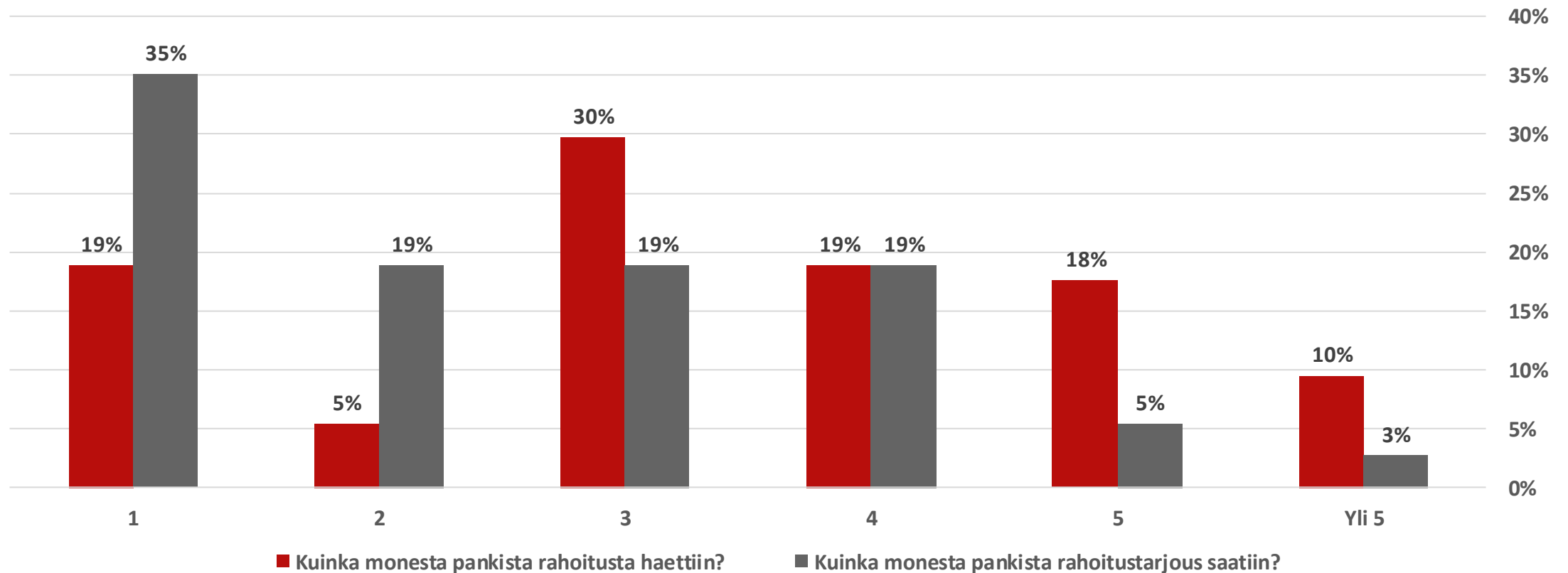
# Vihreää rahoitusta ei putkiremonttien yhteydessä juuri mietitä

Selvitettiin hankkeessa mahdollisuutta saada vihreää rahoitusta/vihreää lainaa?  
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



# Moni putkiremontti jää vain yhden rahoitustarjouksen varaan

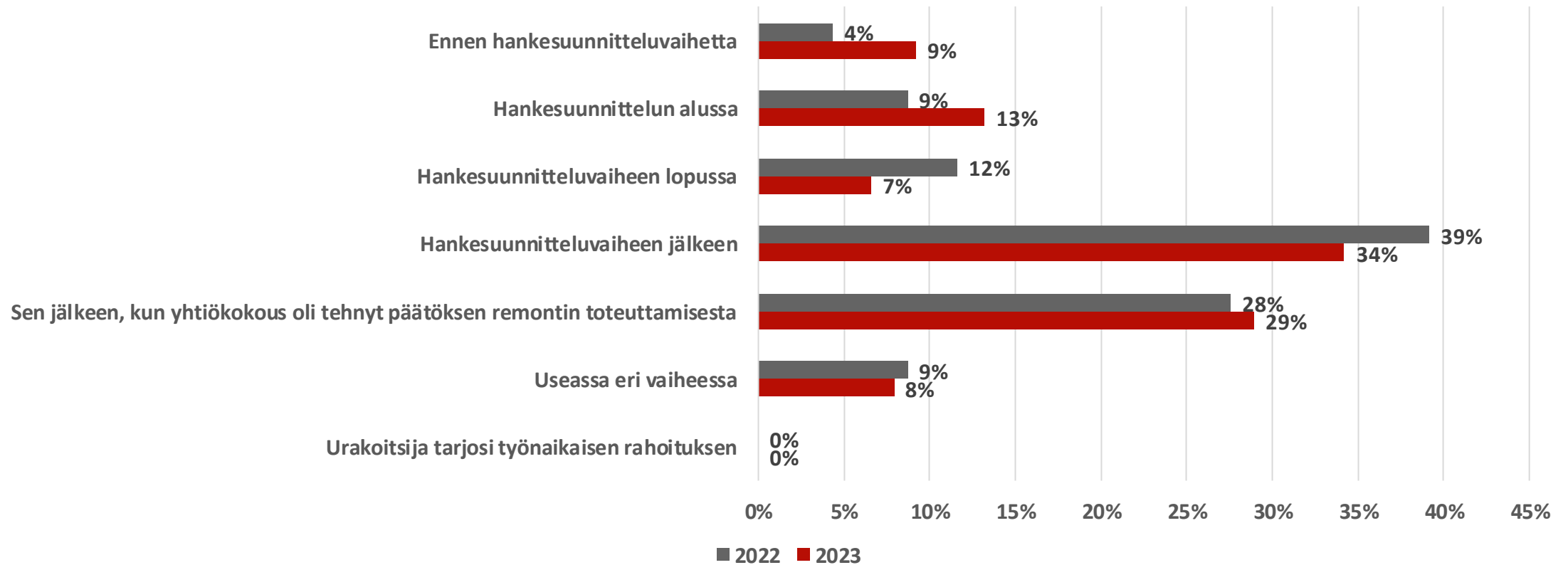
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



Mediaanitapauksessa rahoitustarjouksia pyydetään kolmelta pankilta ja saadaan kahdelta

# Rahoituksen hakeminen etupainotteisesti on yleistynyt

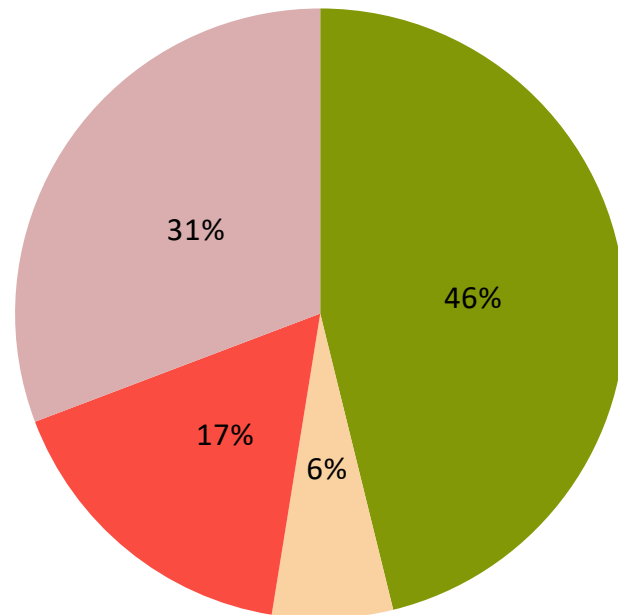
Missä vaiheessa rahoitusta remonttihankkeelle haettiin?



# Osakkailla erilaisia käsityksiä putkiremontin vaikutuksesta asunto-osakkeiden arvoon

Miten osakkaat arvioivat hankkeen vaikutuksia osakkeiden arvoon? Valitse sopivin vaihtoehto.

Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



- Osakkailla oli realistinen käsitys, miten hankkeen toteuttaminen vaikuttaa osakkeen arvoon (myyntihintaan)
- Osakkaat olettivat, että kustannukset siirtyvät 1:1 osakkeen arvoon (myyntihintaan)
- Osakkailla ei ollut käsitystä, miten hankkeen toteutus vaikuttaa osakkeen arvoon (myyntihintaan)
- En osaa sanoa

**Kysymyksiä edellisestä putkiremontista, n=78**

*Hankesuunnittelu*

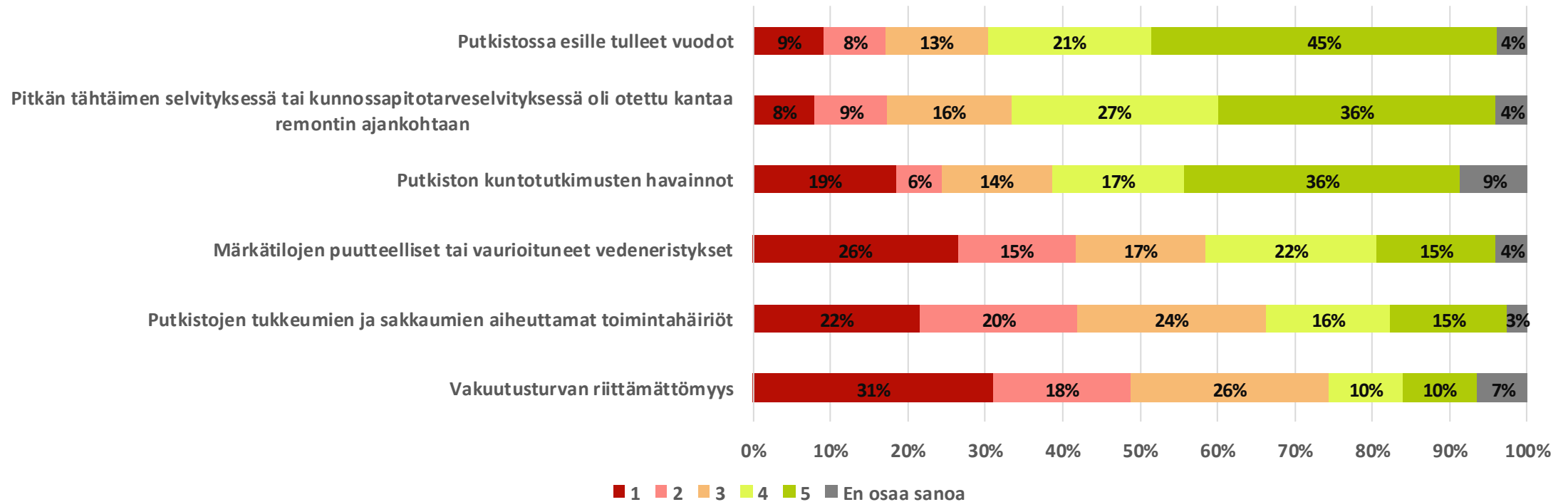




# Esille tulleet vuodot ovat merkittävin putkiremonttien ajuri, mutta remontteja aletaan usein suunnittelemaan myös PTS:n, kunnossapitotarveselvityksen ja kuntotutkimusten pohjalta

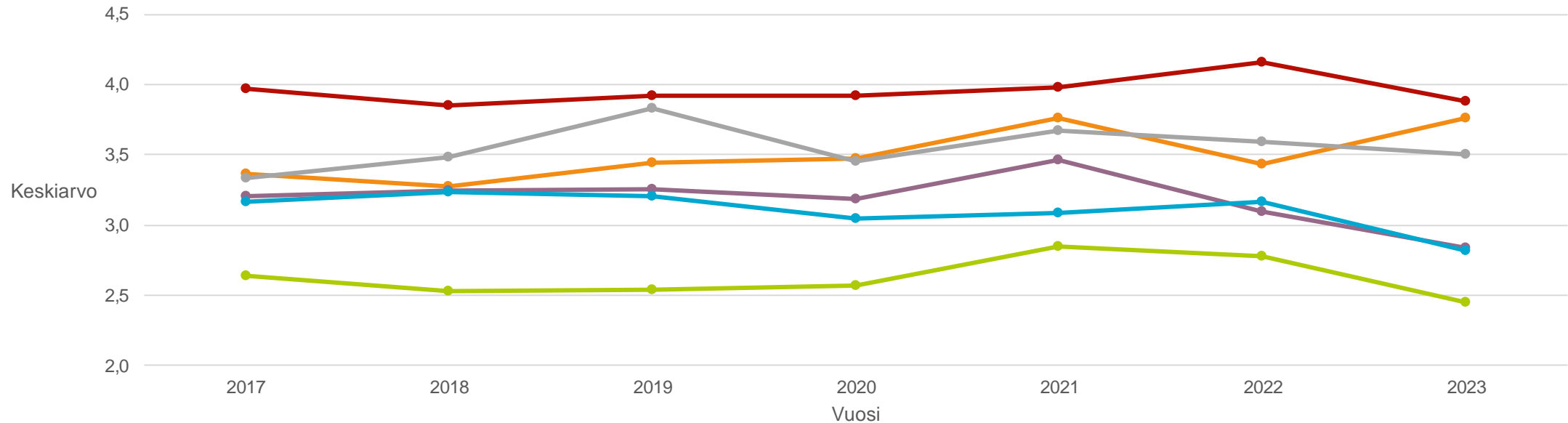
Kuinka paljon seuraavat asiat vaikuttivat putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen? 1=Ei vaikutusta, 5=Erittäin suuri vaikutus

Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



# Esille tulleet vuodot ovat merkittävin putkiremonttien ajuri, mutta remontteja aletaan usein suunnittelemaan myös PTS:n, kunnossapitotarveselvityksen ja kuntotutkimusten pohjalta

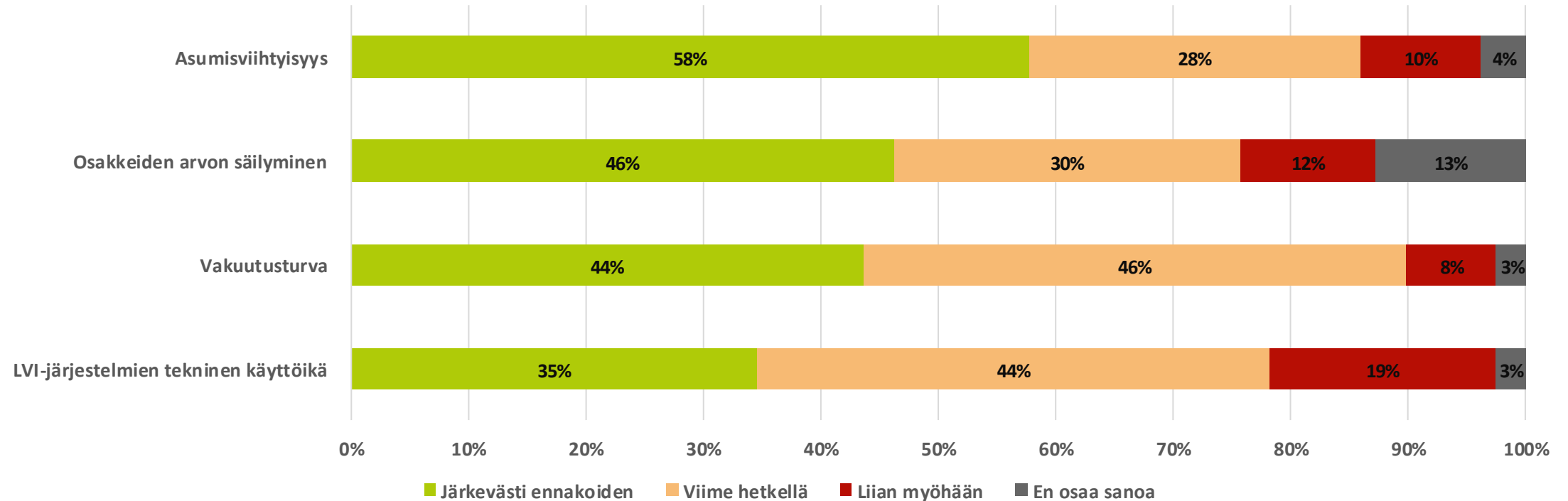
Kuinka paljon seuraavat asiat vaikuttivat putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen?  
1=Ei vaikutusta, 5=Erittäin suuri vaikutus



- Putkistossa esille tulleet vuodot
- Pitkän tähtäimen selvityksessä tai kunnossapitotarveselvityksessä oli otettu kantaa remontin ajankohtaan
- Putkiston kuntotutkimusten havainnot
- Märkätilojen puutteelliset tai vaurioituneet vedeneristykset
- Putkistojen tukkeumien ja sakkaumien aiheuttamat toimintahäiriöt
- Vakuutusturvan riittämättömyys

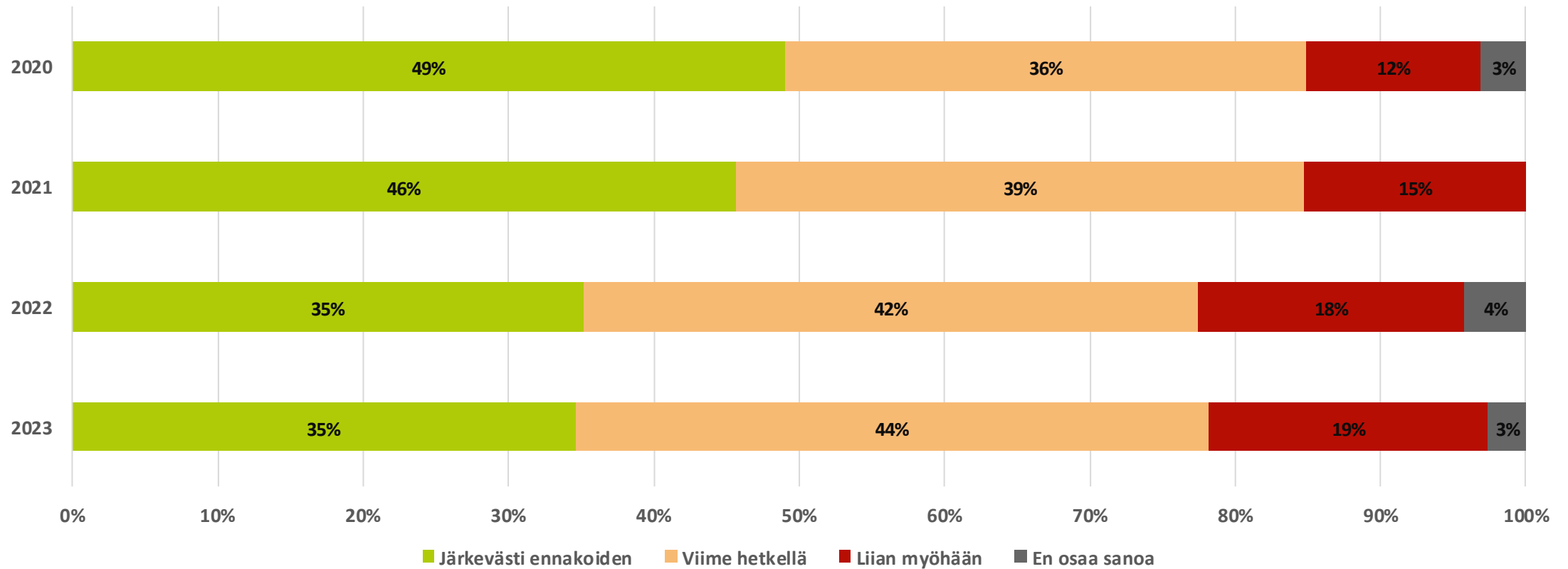
# Osa putkiremonteista tehdään liian myöhään, erityisesti teknisen käyttöiän näkökulmasta

Toteutettiinko hanke mielestäsi oikeaan aikaan seuraavista näkökulmista?  
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



# Putkiremontteja tehdään teknisen käyttöiän näkökulmasta vuosi vuodelta myöhemmin

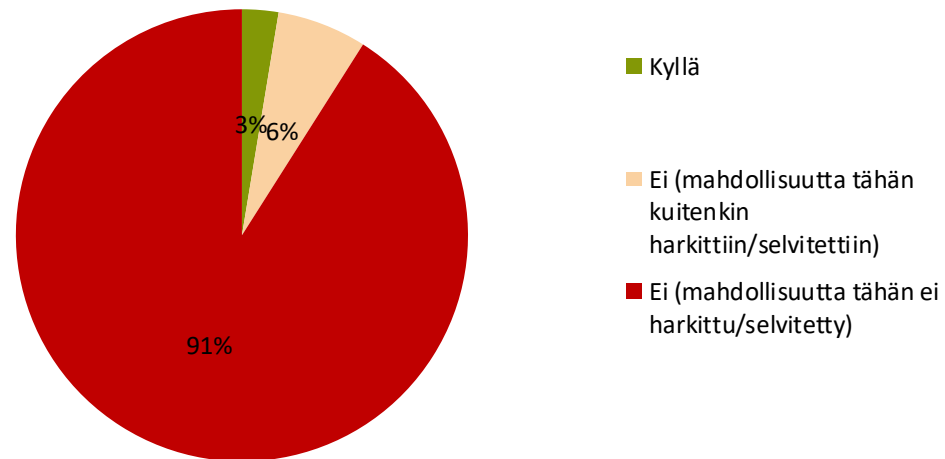
Toteutettiinko hanke mielestäsi oikeaan aikaan LVI-järjestelmän teknisen käyttöiän näkökulmasta?



# Uusia tapoja toteuttaa ja rahoittaa putkiremontteja ei juuri hyödynnetä

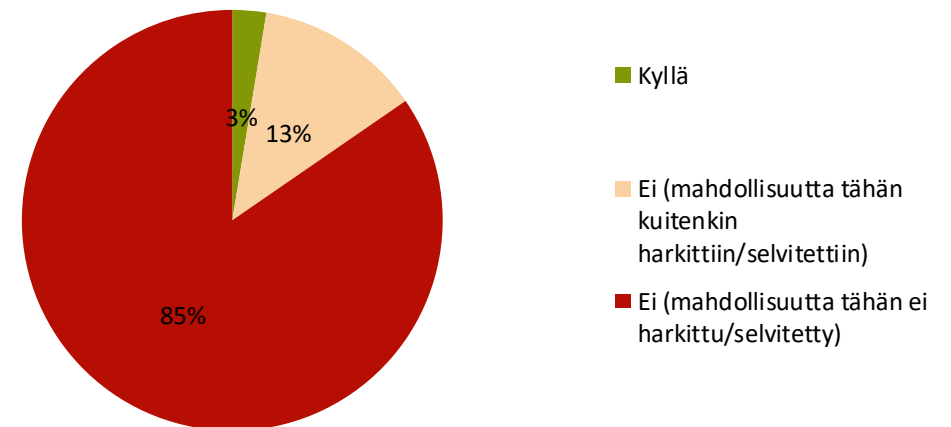
Toteutettiin putkiremontti yhteistyössä naapuriyhtiöiden kanssa ns. ryhmäkorjauksena?

*Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)*



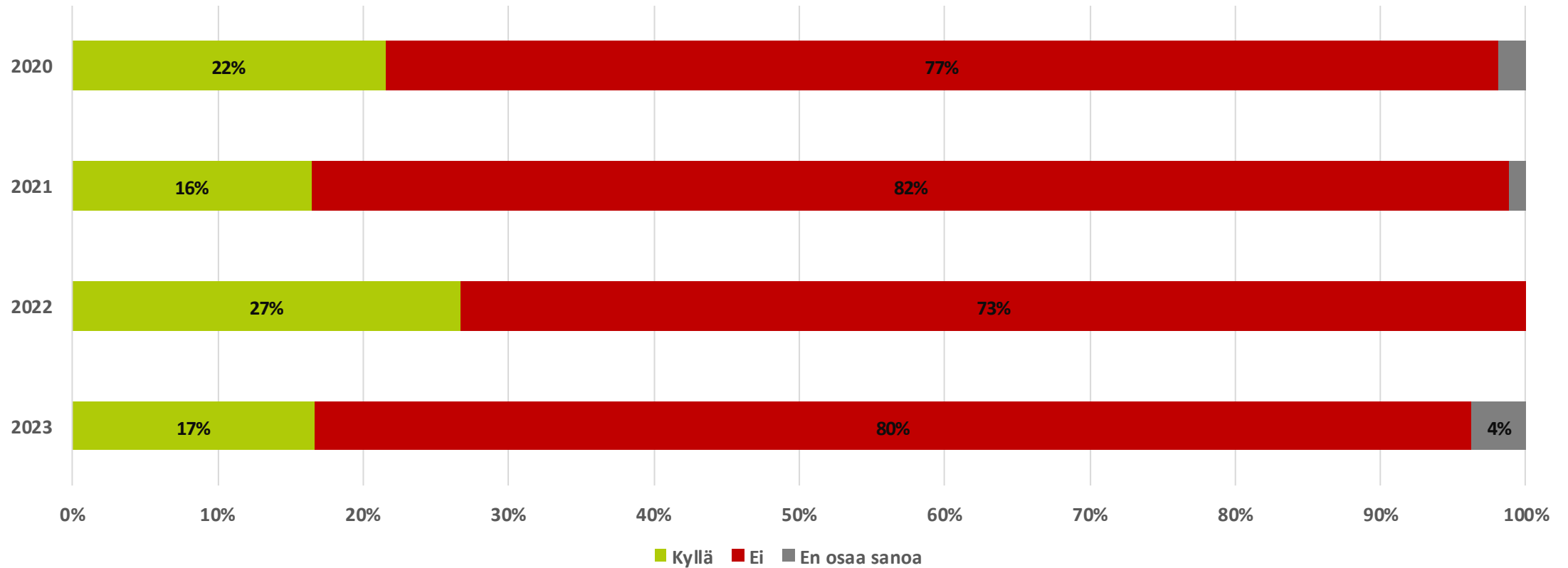
Rahoitettiin putkiremonttia lisärakentamisella (esim. ullakot, laajennukset, uusi rakennus tai tontin osan myynti/rakennusoikeuden luovutus)?

*Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)*



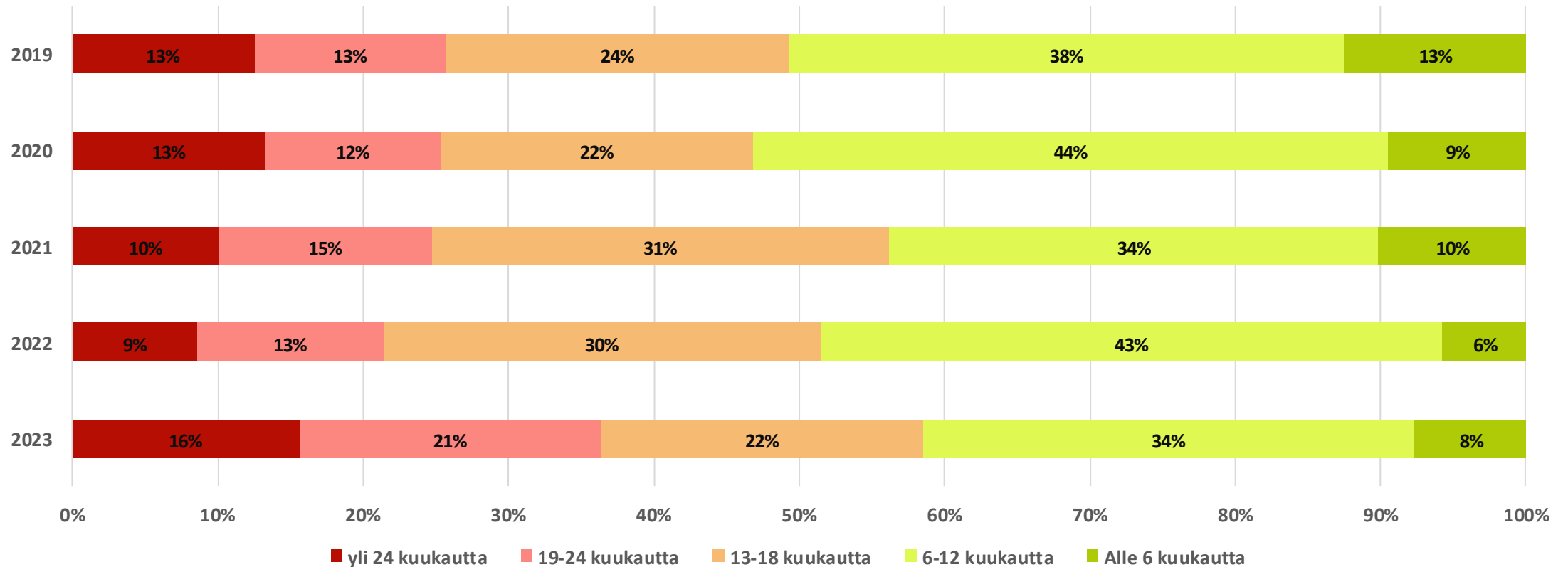
# Enemmistö putkiremonteista ei johda muiden korjausten lykkäämiseen

Lykättiinkö muita peruskorjaushankkeita putkiremontin takia?



# Putkiremonttien toteutusten käynnistymisessä aiempaa enemmän viiveitä

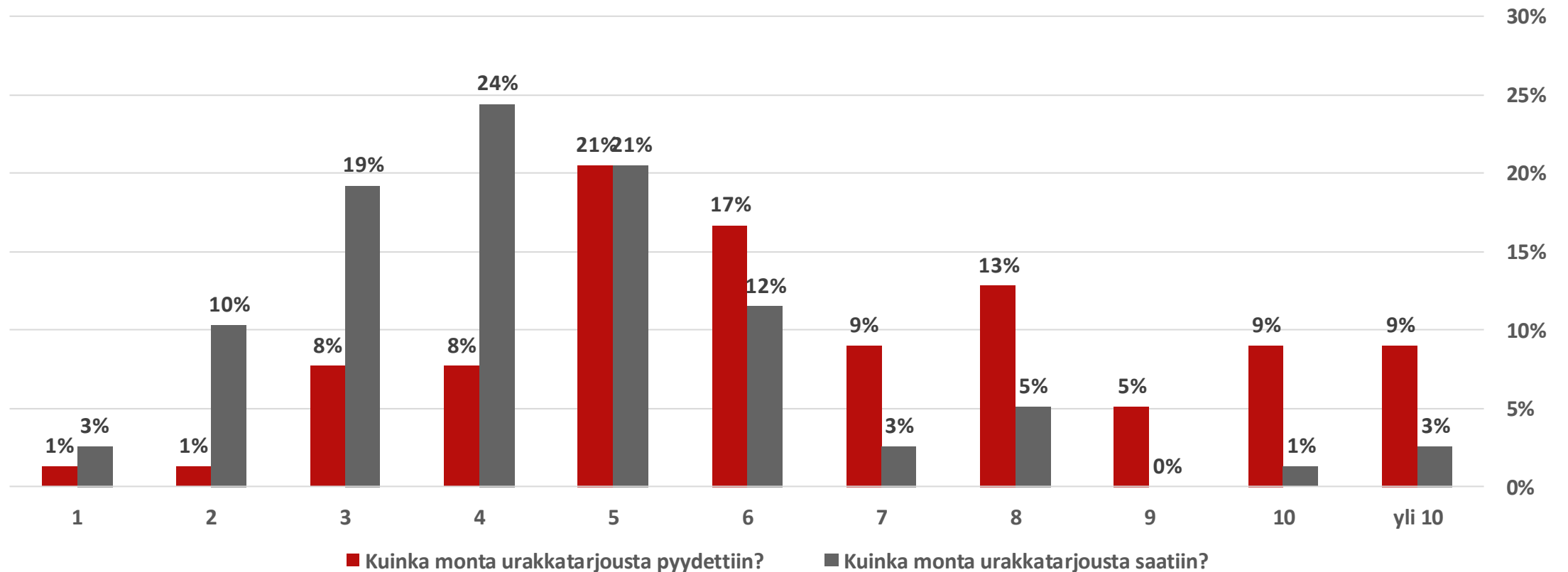
Kuinka kauan aikaa hankesuunnittelun käynnistämisestä kesti toteutusvaiheen käynnistymiseen?



# Urakoitsijoita kilpailutetaan laajasti

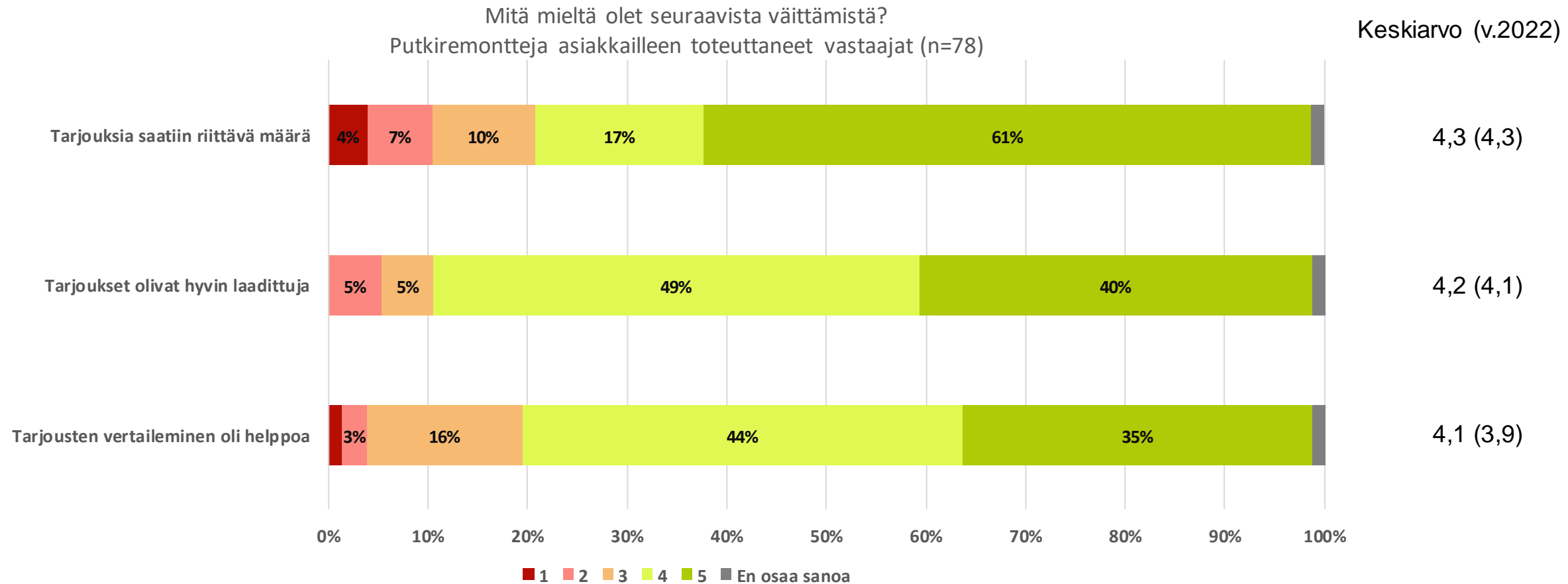
Mediaanitapauksessa urakkatarjouksia pyydetään 6 kappaletta ja saadaan 4 kappaletta

Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



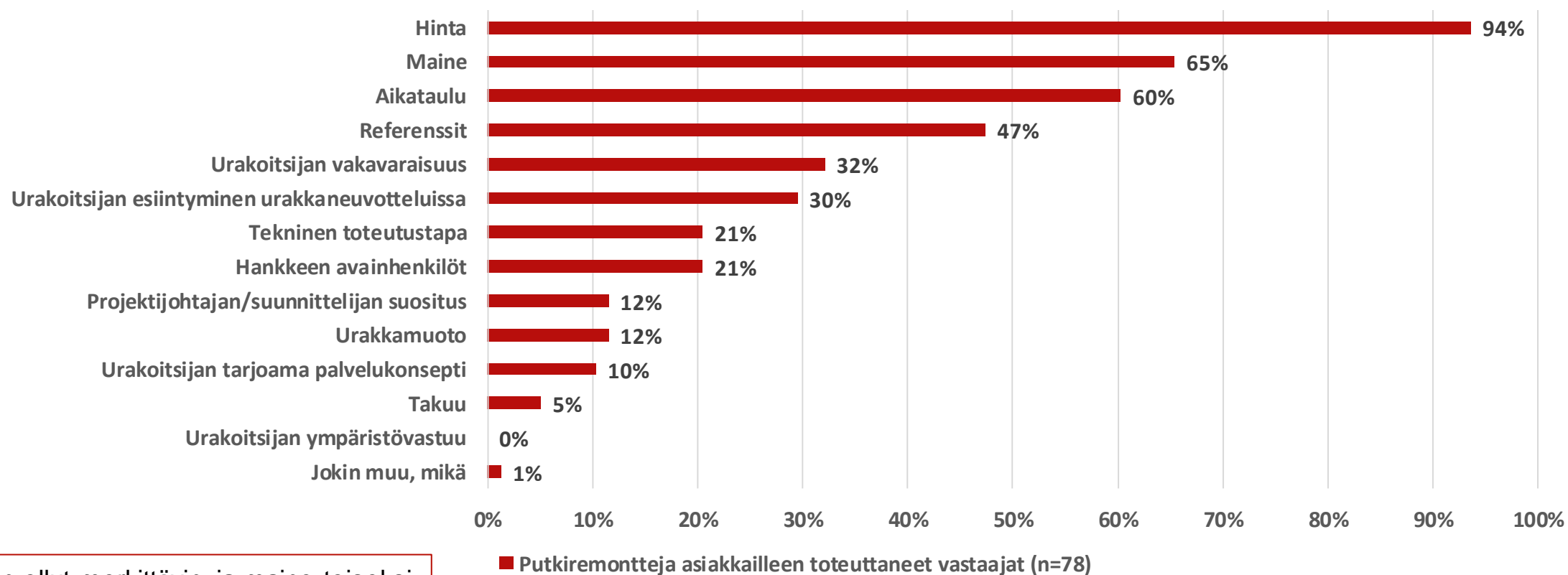


# Urakoitsijoiden tarjouksiin ollaan keskimäärin varsin tyytyväisiä



# Hinnalla eniten merkitystä urakoitsijan valinnassa

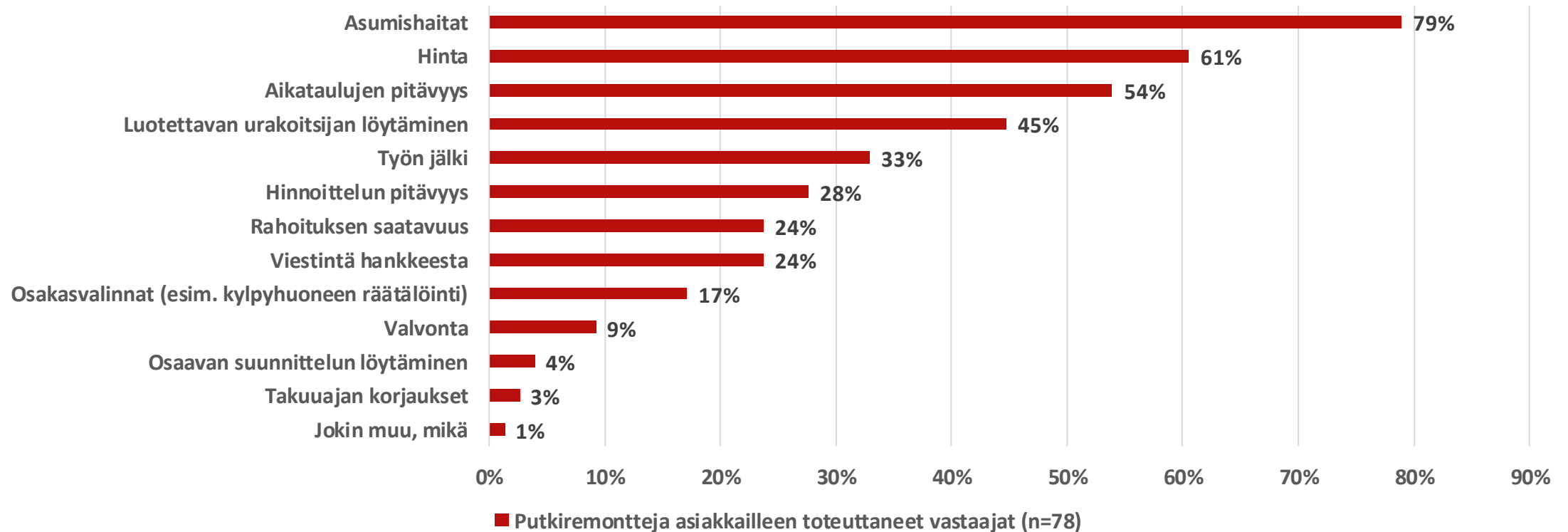
Millä tekijöillä oli eniten merkitystä urakoitsijan valinnassa? Voit valita korkeintaan 5 tekijää.



Hinta on ollut merkittävin ja maine toiseksi merkittävin tekijä läpi mittaushistorian

# Asumishaitat herättävät osakkaissa eniten huolta putkiremonttien aikana

Mitkä asiat herättivät osakkaiden keskuudessa eniten huolta hankkeen aikana? Valitse korkeintaan 5 vaihtoehtoa.



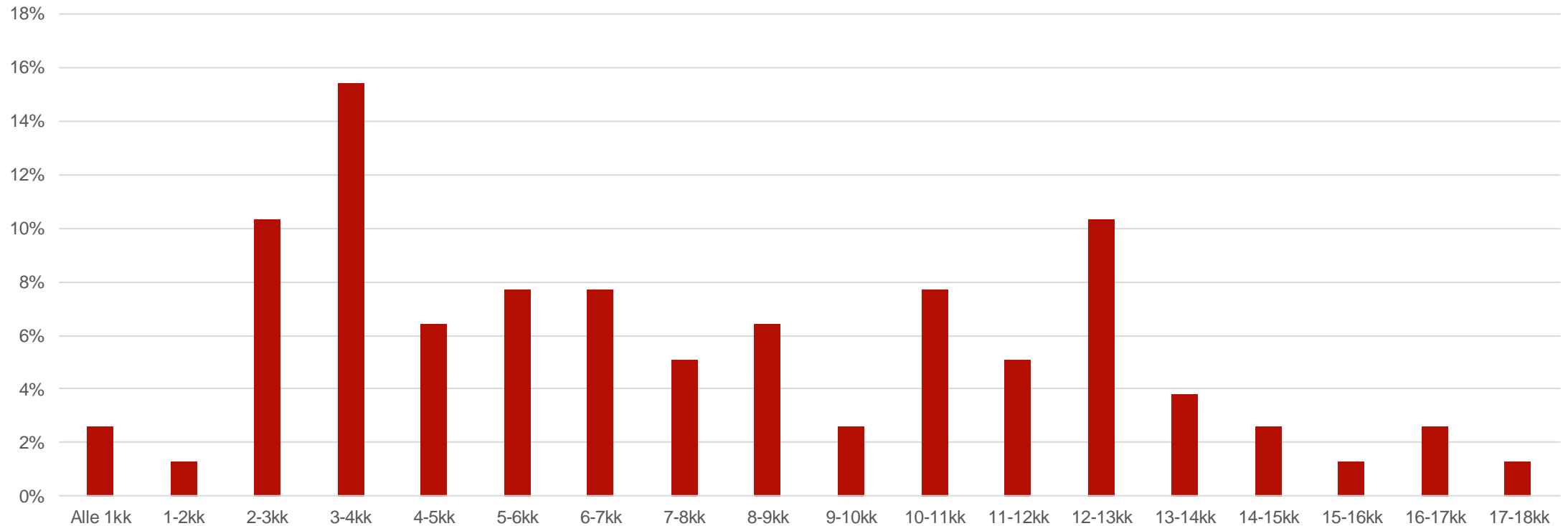
**Kysymyksiä edellisestä putkiremontista, n=78**

*Toteutusvaihe*



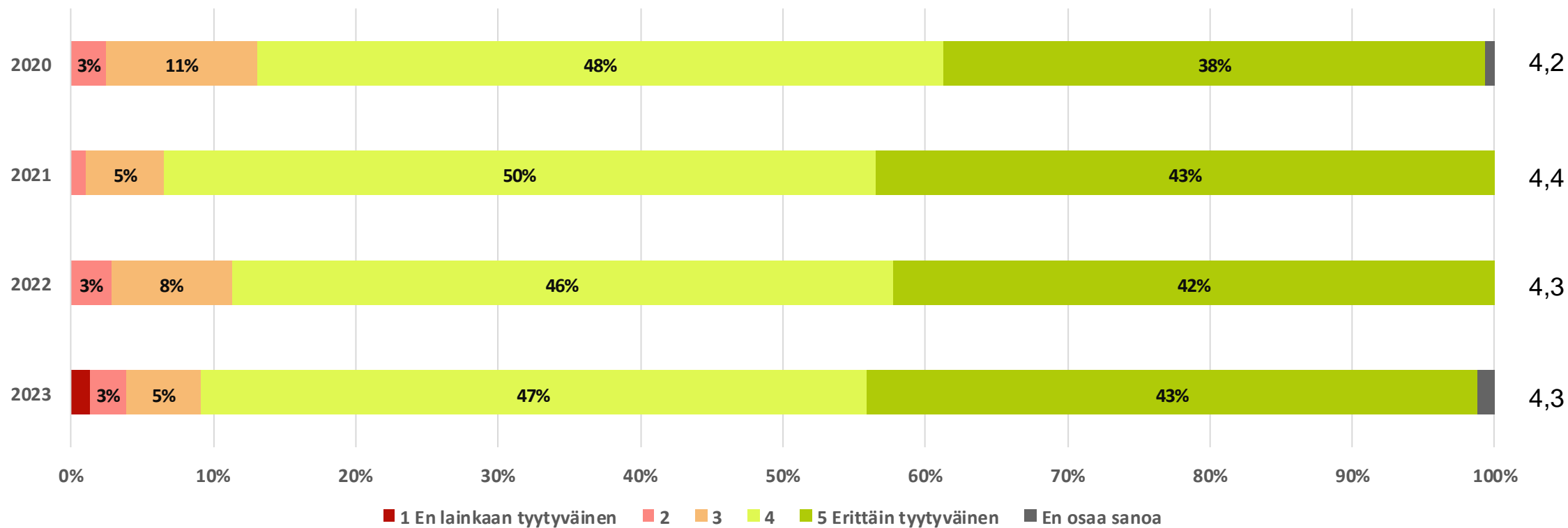
# Putkiremonttien toteutusajoissa paljon hajontaa, mediaanikesto 6-7kk

Kuinka kauan aikaa putkiremontin toteutusvaihe (eli itse remonttityöt) kesti?  
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



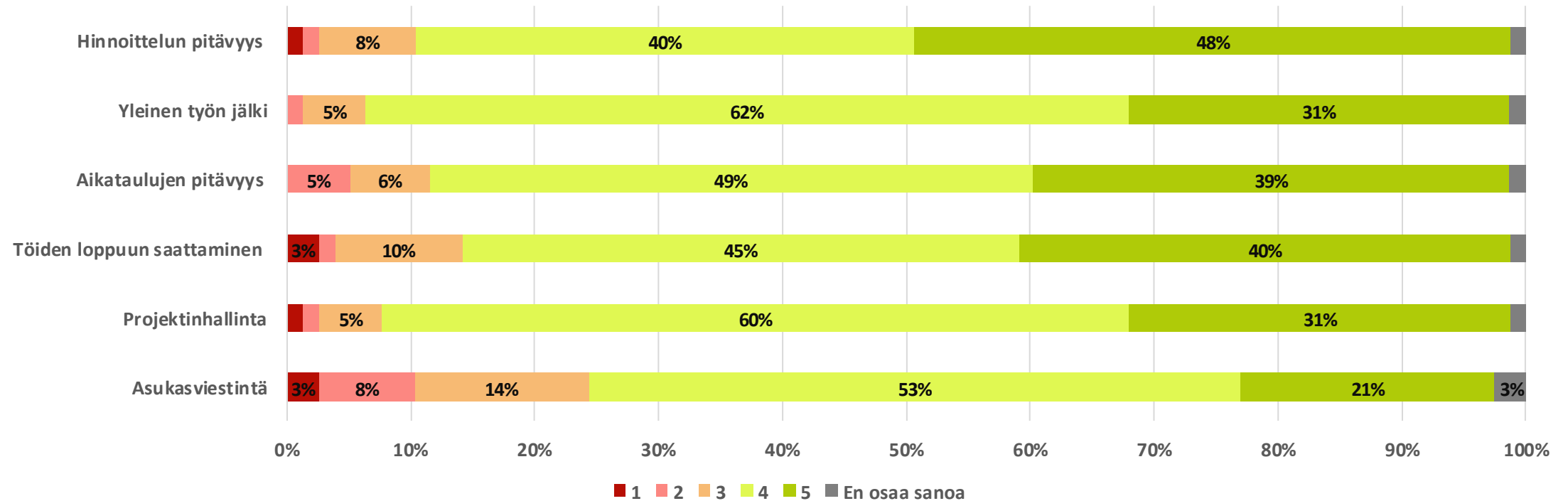
# Yhteistyö hankkeissa sujuu edelleen keskimäärin hyvin

Kuinka tyytyväinen olit yhteistyöhön hankkeen osapuolten välillä (esim. projektijohto – urakoitsija – taloyhtiö – valvonta)?

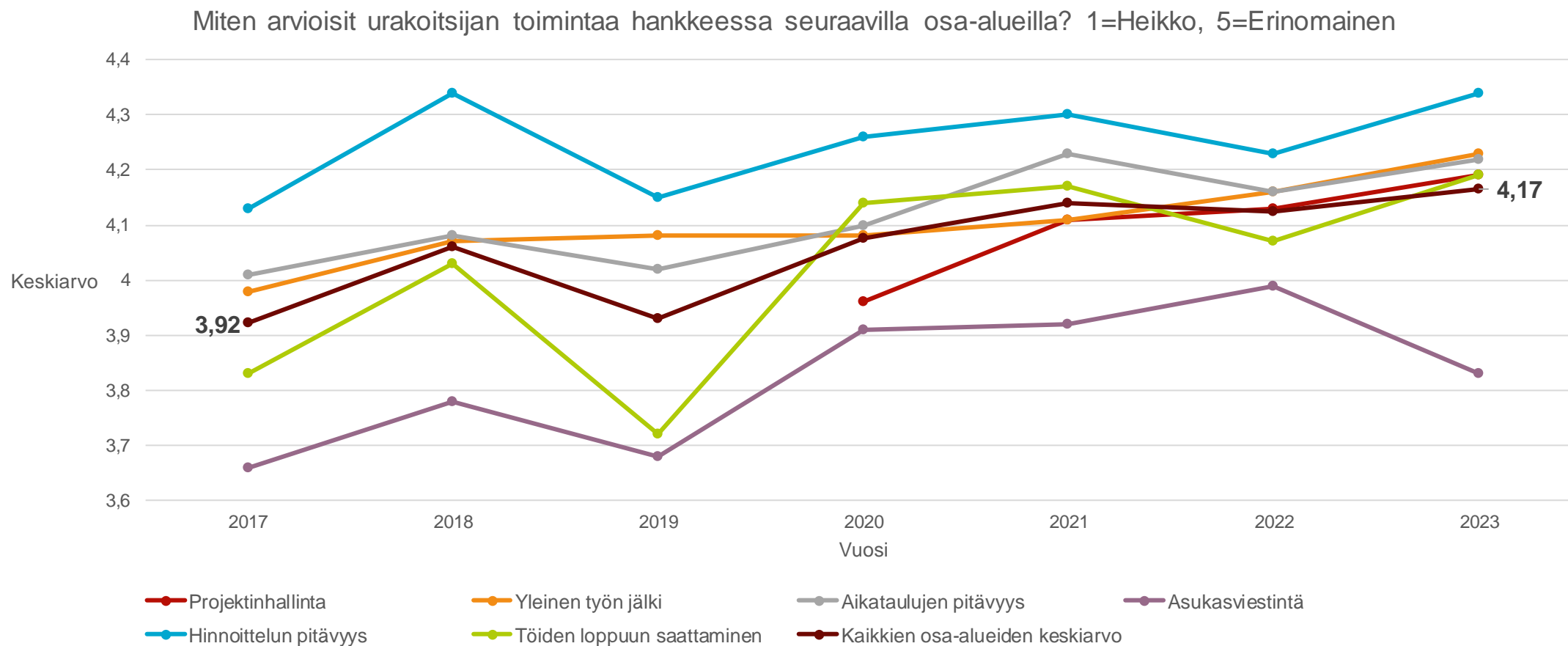


# Urakoitsijat saavat kiitosta erityisesti hinnoittelun pitävyydestä, asukasviestinnässä taas nähdään eniten kehitettävää

Miten arvioisit urakoitsijan toimintaa hankkeessa seuraavilla osa-alueilla? 1=Heikko, 5=Erinomainen  
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



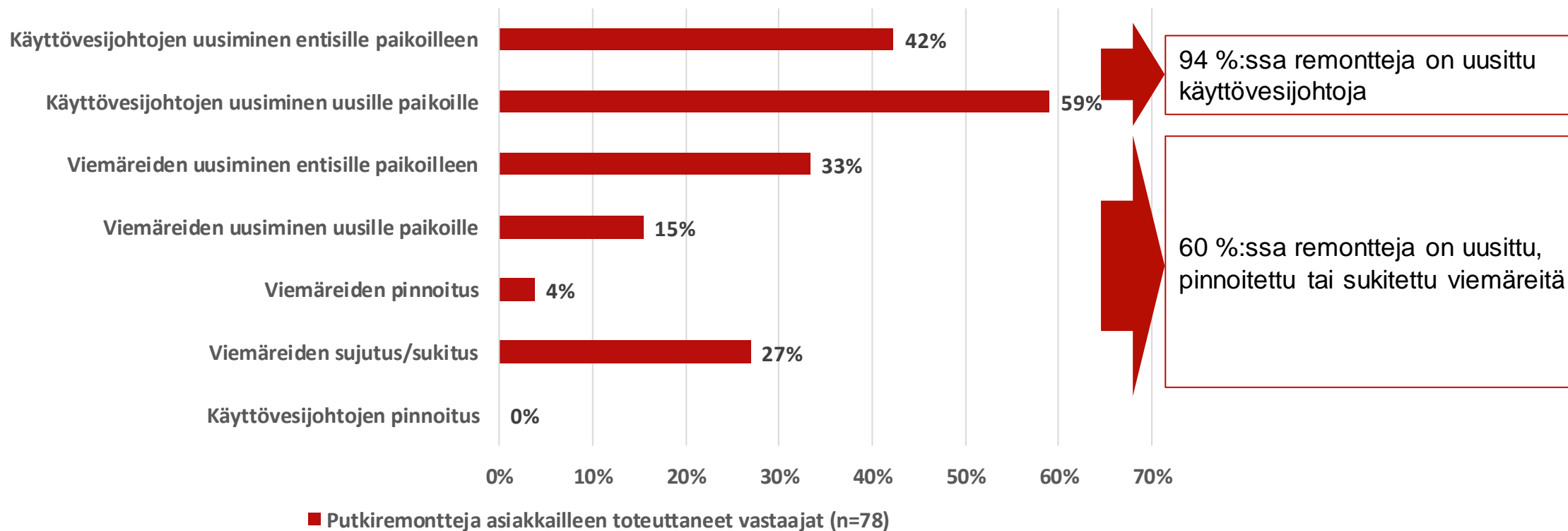
# Urakoitsijoihin ollaan aiempaa tyytyväisempiä





# Putkiremonteissa yhdistellään usein eri korjausmenetelmiä

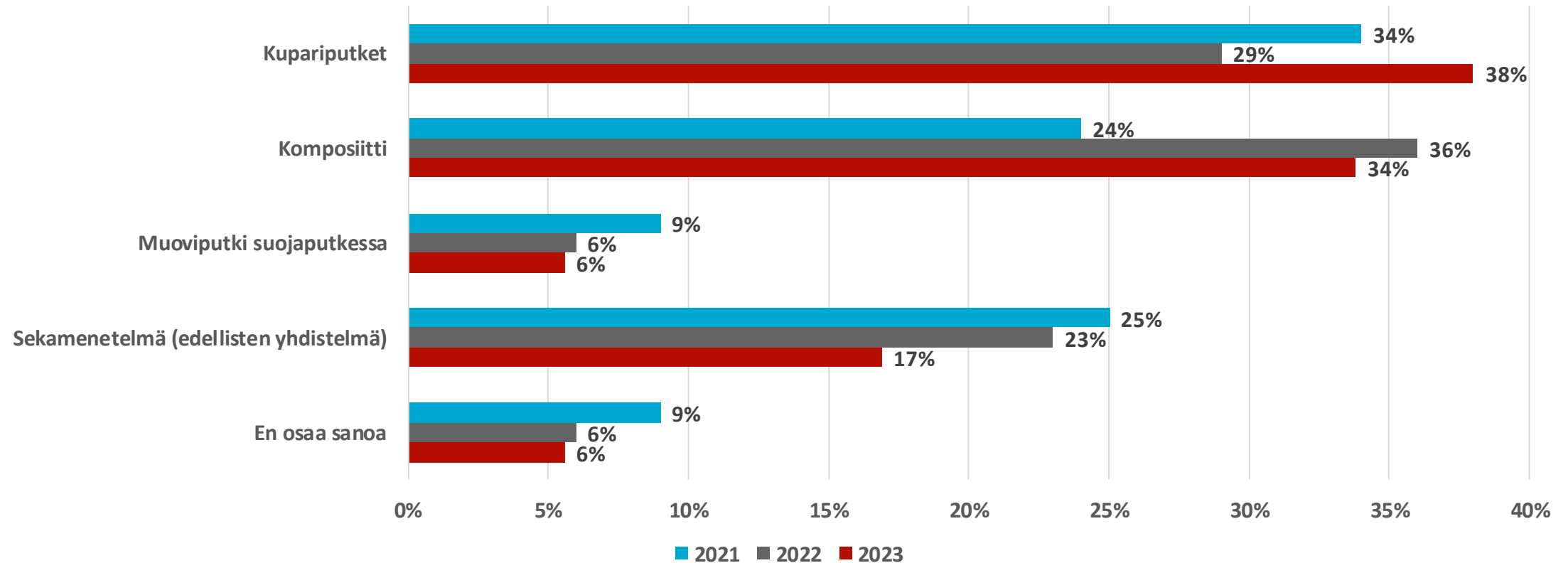
Mitä teknisiä putkien korjausmenetelmiä hankkeessa käytettiin? Valitse kaikki käytetyt menetelmät.



58 %:ssa remonteja on hyödynnetty vähintään kahta eri menetelmää

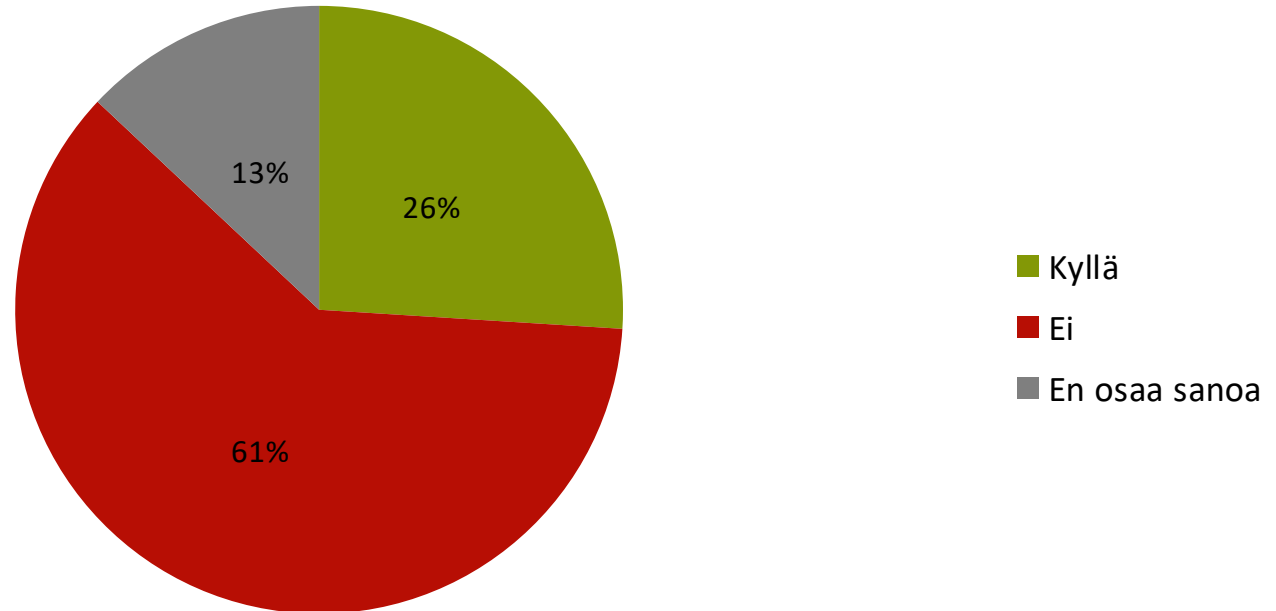
# Käyttövesijohtojen materiaaliksi valitaan yhtä lailla komposiittia kuin kupariakin

Mikä oli uusien käyttövesijohtojen materiaalivalinta?



# Neljännöksessä remontteja hyödynnetään asennuselementtejä

Käytettiinkö remontissa asennuselementtejä?  
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



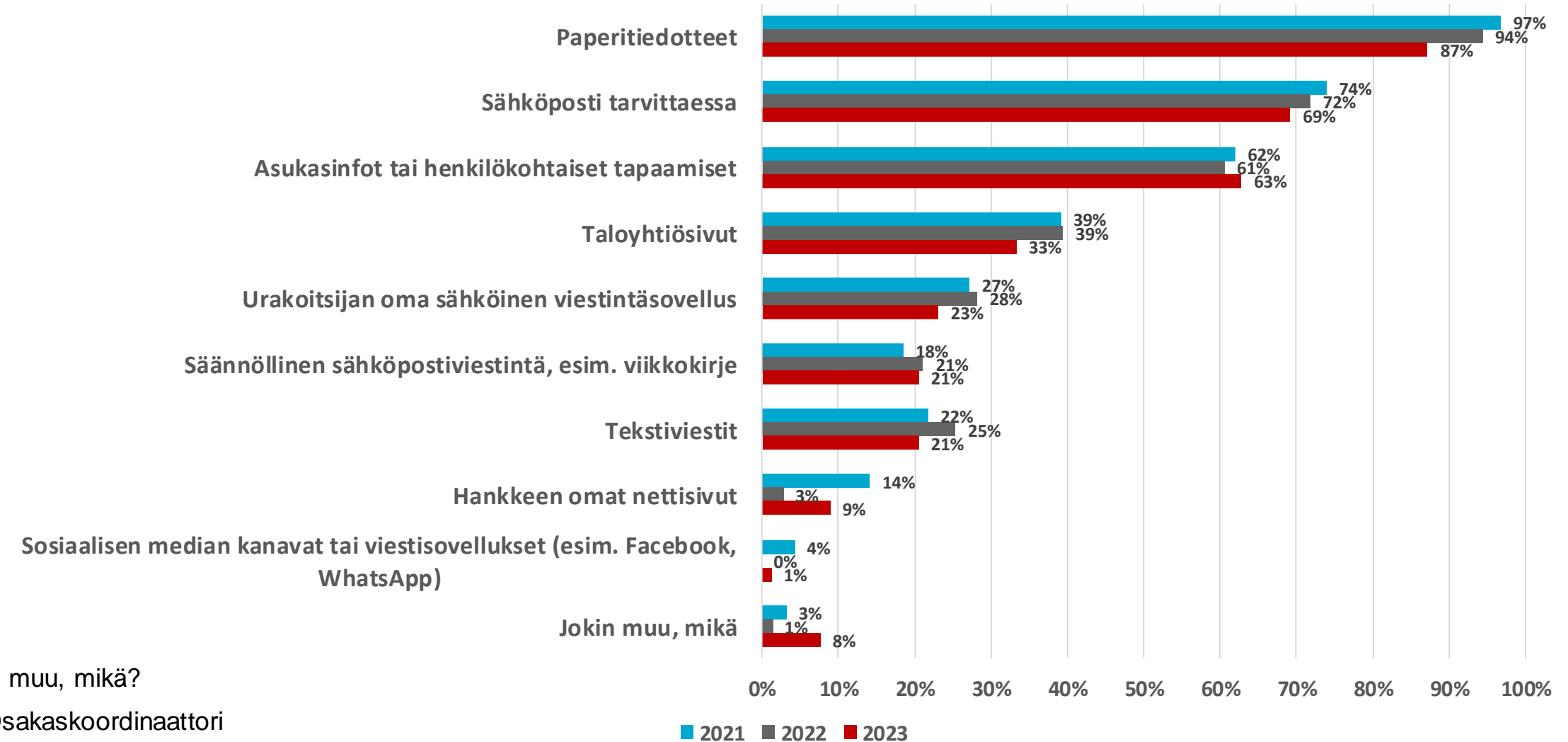
# Hinnat vaihtelevat huomattavasti riippuen käytetyistä menetelmistä, urakan laajuudesta ja muista mahdollisista putkiremontin yhteydessä tehtävistä parannuksista

- Mitkä olivat hankkeen kokonaiskustannukset? (n=57)

	€/asunniö (sis. alv)
Keskiarvo	651
Mediaani	504
Alakvartiili (25%)	200
Yläkvartiili (75%)	900

# Paperitiedotteet edelleen asukasviestinnän ykkösmuoto

Mitä kanavia asukasviestinnässä hyödynnettiin urakoinnin aikana?



Jokin muu, mikä?

- Osakaskoordinaattori
- Sähköiset rappunäytöt

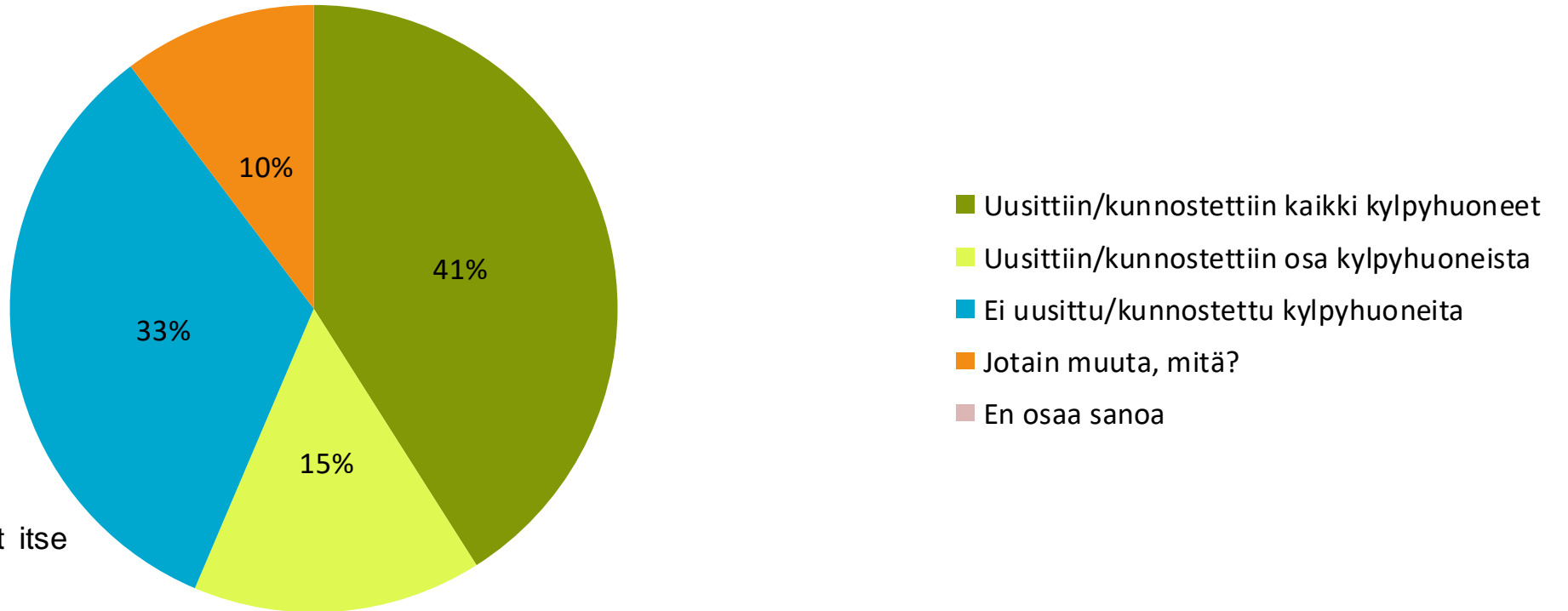
**Kysymyksiä edellisestä putkiremontista, n=78**

***Remontin yhteydessä tehtävät muut parannukset***



# Useimmiten putkiremonteissa uusitaan tai kunnostetaan ainakin osa kylpyhuoneista

Mitä kylpyhuoneille tehtiin remontissa?  
Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



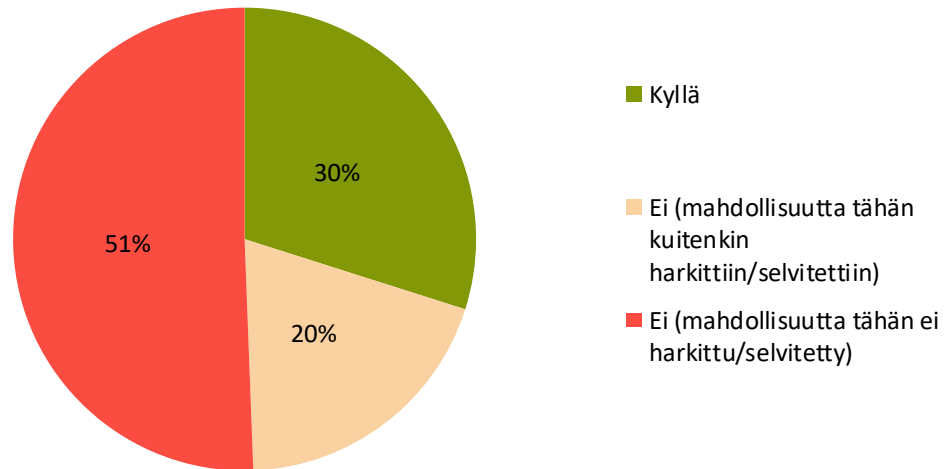
Jotain muuta, mitä?

- Jotkut osakkaat remontoivat itse kylpyhuoneensa
- Uudet pistorasiat
- Uudet patterit

# Kiinteistön energiatehokkuutta on mahdollista parantaa putkiremontin yhteydessä

## Parannettiinko putkiremontin yhteydessä kiinteistön energiatehokkuutta?

Putkiremontteja asiakkailleen toteuttaneet vastaajat (n=78)



## Millä tavalla?

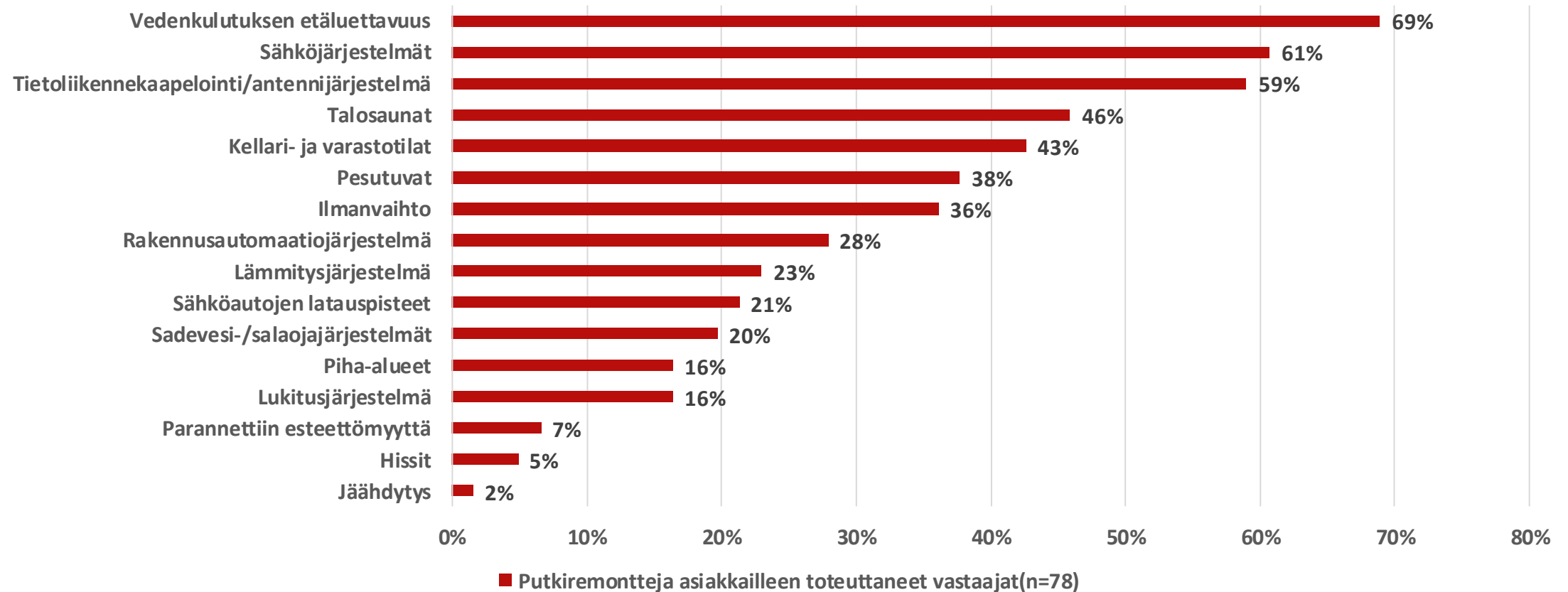


**Muulla tavalla, millä?** mm. Maalämpö, uusi kaukolämpöjärjestelmä, lämpökeskus ja säätölaitteet, patteriverkoston säätö, aurinkokennot, parvekelasit, uudet parvekeovet, uudet ikkunat



# Putkiremontin yhteydessä uudistetaan usein myös kiinteistön yleisiä tiloja ja teknisiä järjestelmiä

Mihin seuraavista kiinteistön yleisistä tiloista/teknisistä järjestelmistä tehtiin putkiremontin yhteydessä uudistuksia/parannuksia?



# KIITOS!



**Olli Rekonen**

Tietoasiantuntija

[oli.rekonen@isannointiliitto.fi](mailto:oli.rekonen@isannointiliitto.fi)

Puh. +358 40 744 3432

Twitter: @orekonen



Isännöinti