



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Korjausrakentamis- barometri

Kevät 2024

Yhteenveto

Julkaisuvapaa 7.5.2024 klo 9



# Taloyhtiöiden korjausrakentamisen tilannekuva

Kevät 2024

Pohjako-  
stuksen  
jälkeen  
piristymistä?

Pienentyvä  
miinus 2024 /  
Sumuinen  
vuosi 2025

Korkojen  
huiput nähty

Rakennus-  
kustannukset  
hienoisessa  
laskussa

Urakka-  
tarjouksia  
saatavilla  
aiempaa  
paremmin

Rahoituksen  
saamisen  
odotukset  
vähemmän  
synkät

Sähköautojen  
lataushank-  
keiden määrä  
supistuu 2024

Heikko  
taloustilanne  
ja  
epävarmuus

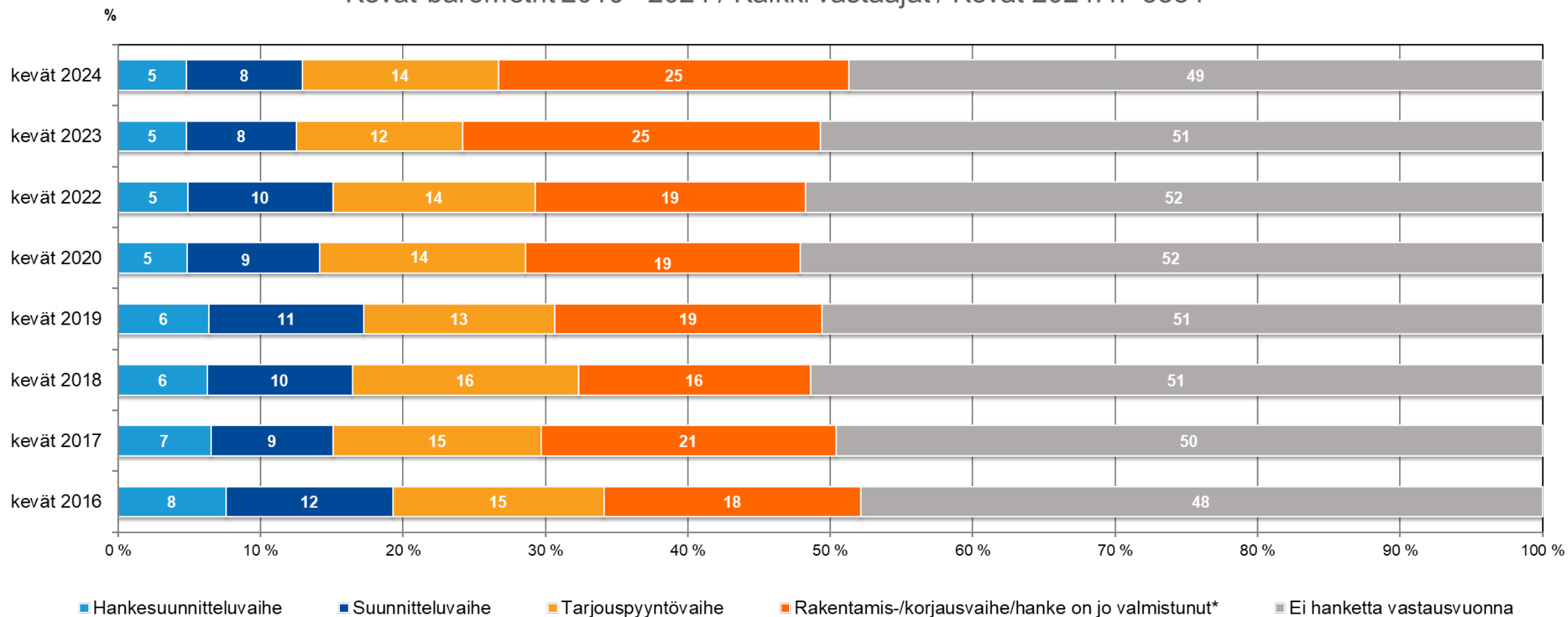
# Suhdannekuva taloyhtiöiden korjausrakentamisessa

## Huhtikuu 2024

- Korjaaminen on kuluvana vuonna taloyhtiöissä vilkasta. Barometrin Ilmapuntarin saldoluku on jälleen edelliskertaa korkeammalla, joskin edelleen lievästi miinuksella. Kasvua tälle vuodelle odottaneita on 29 ja supistumista odottaneita 31 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla saldoluku on korkein, +5. Kaikilla suuralueilla lukema oli miinuksella. Ainoastaan Länsi- ja Itä-Suomen lukemat eivät kohentuneet viime syksystä.
- Korjaushankkeiden hankeputkessa olevien yhtiöiden määrä on kehittynyt verrattain vilkkaasti. Hanke-suunnittelu-, suunnittelu- ja tarjouspyyntövaiheessa olevia taloyhtiöitä on viime vuosia enemmän. Vastaushetkellä joka neljännellä yhtiöllä oli hanke menossa tai hanke oli juuri päättynyt.
- Tulevan vuoden 2025 taloyhtiöiden odotukset ovat kuitenkin edellisvuosiakin varovaisempia. Odotuksia mittaava saldoluku on tasolla -7, joka on pisteen verran vuoden takaista pienempi. Myös Pk-seudun ja Pohjois-Suomen lukemat valahtivat negatiivisen puolelle.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen negatiivinen, mutta lukema kohosi viime syksyn tapaan. Saldoluku on nyt -25, kun syksyn lukema oli -28. Vastaajista 68 % ilmoitti, ettei ajankohtainen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat isolta osaltaan.
- Tarjousten saamisessa on näkyvissä hienoista virkistymistä, mitä on ollut vireillä jo keväästä 2023 lähtien.

# Korjaushankkeen vaihe taloyhtiössä 2016-2024

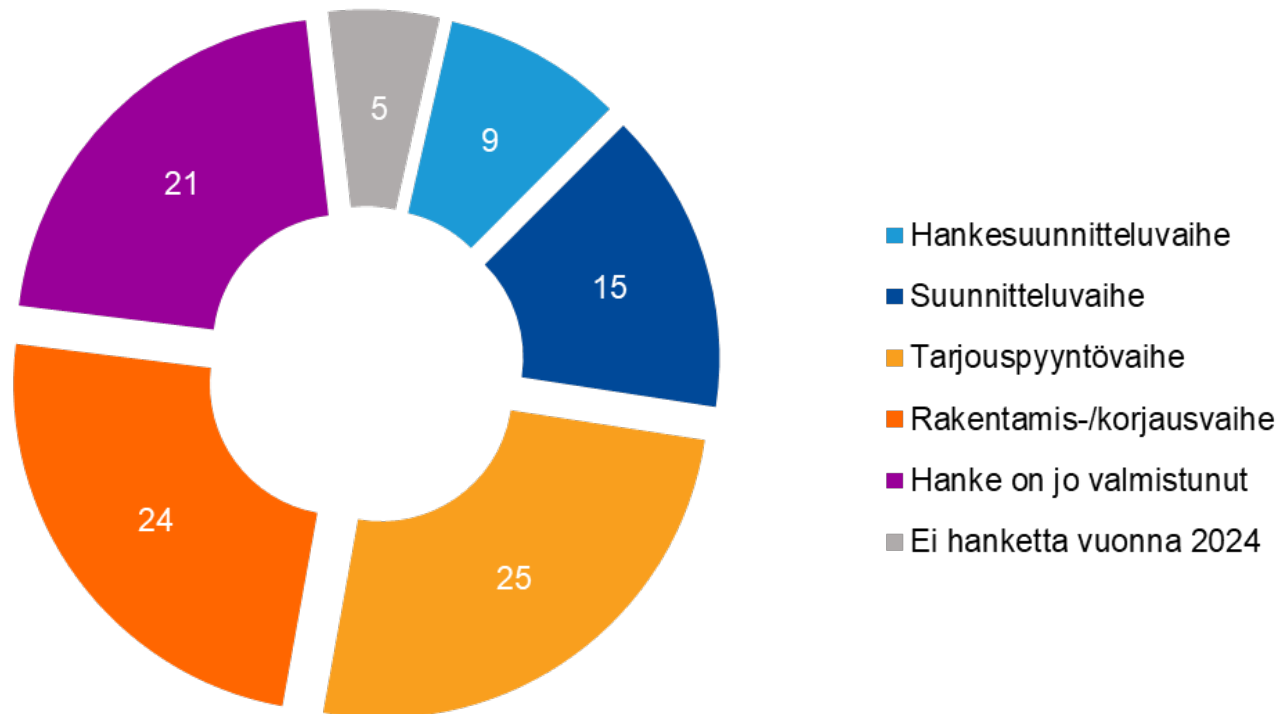
Kevät-barometrit 2016 - 2024 / Kaikki vastaajat / Kevät 2024: n=3884



# Hankkeen vaihe niillä, joilla hanke menossa...

## Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Kevät 2024, n=2129 / Vastaaajat, joiden yhtiössä hanke



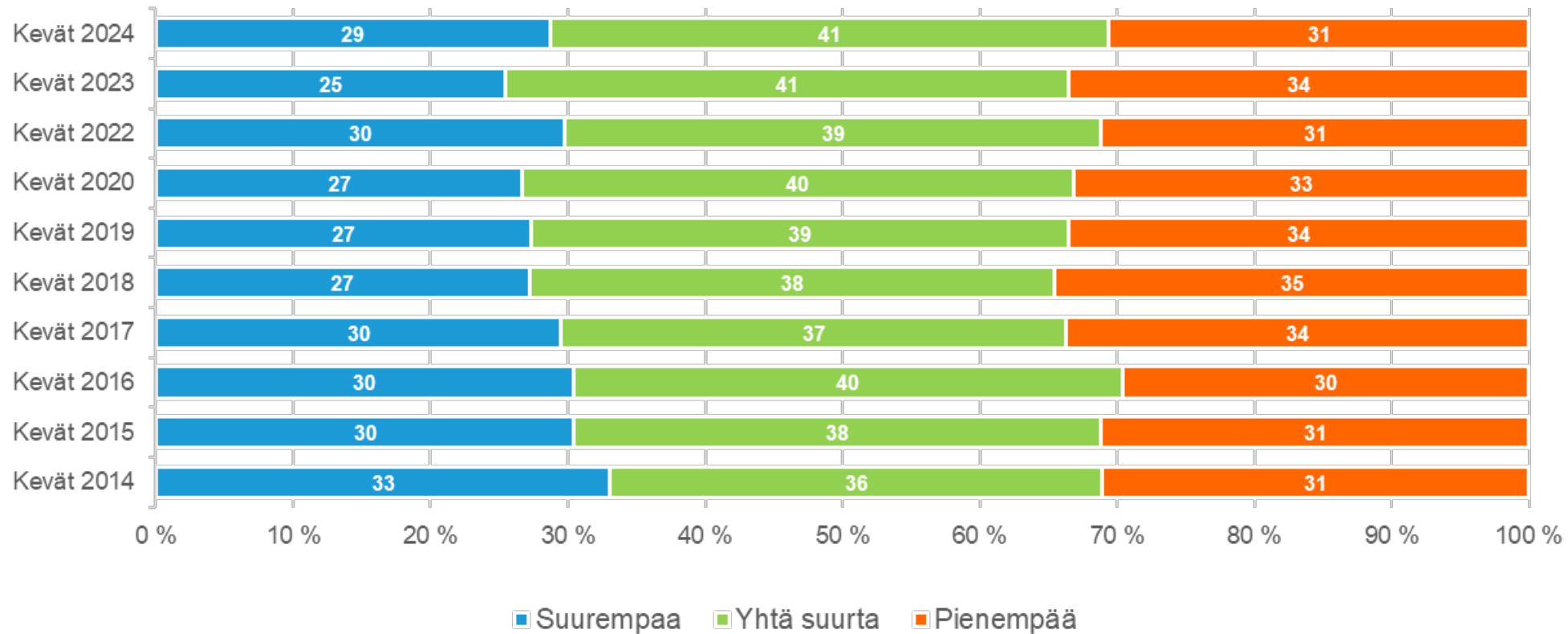


# Suhdannenäkymät

# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna  
Kevät-barometrit Kevät 2024 (Saldo: -2)

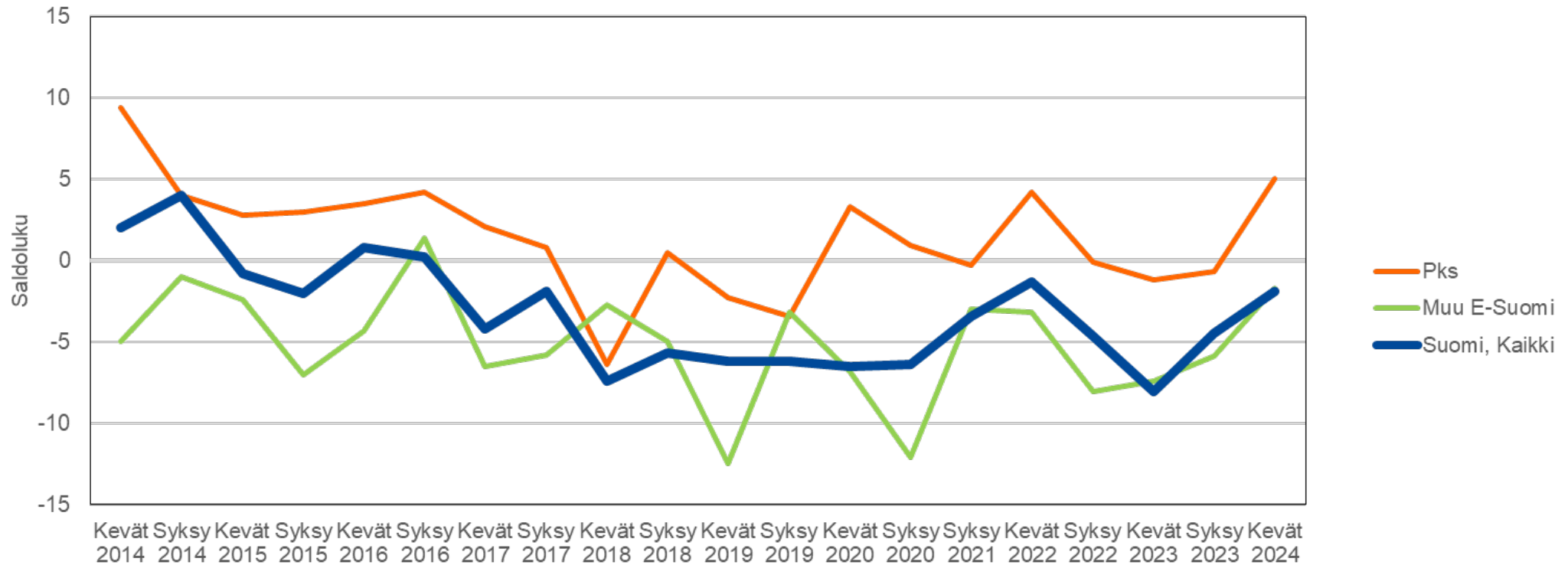
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Etelä-Suomi

### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset

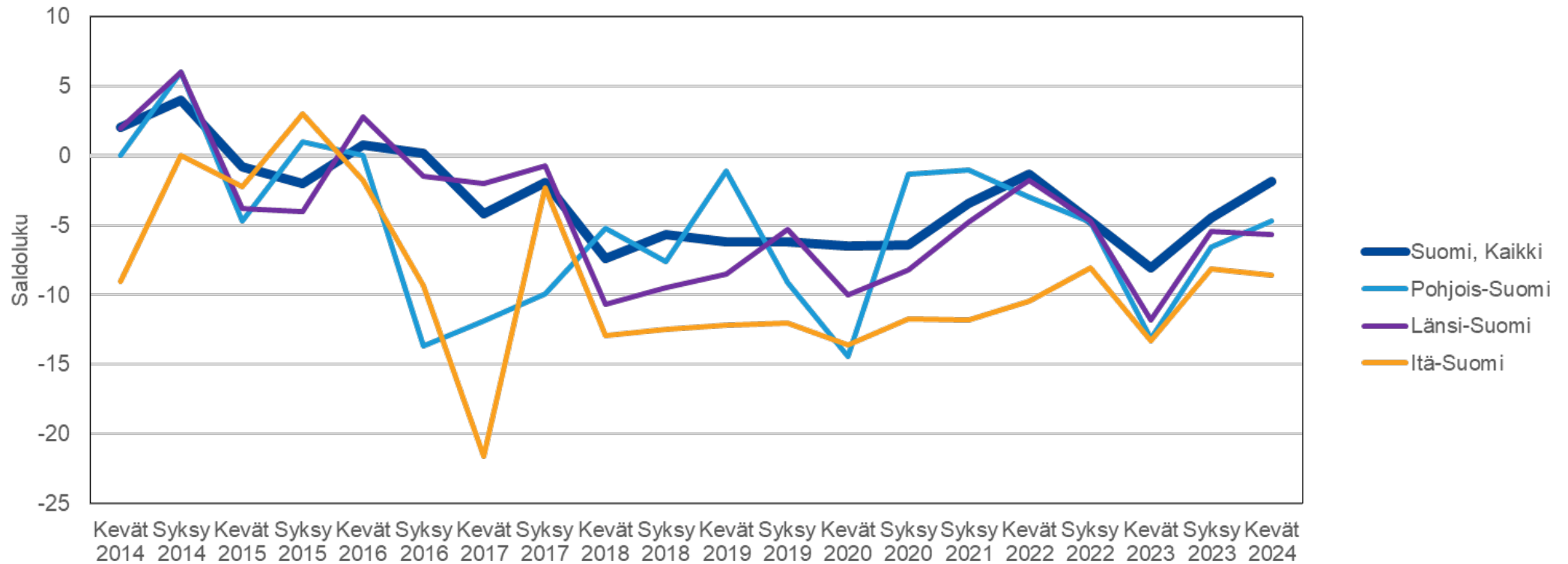




# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Itä-, Länsi- ja Pohjois-Suomi

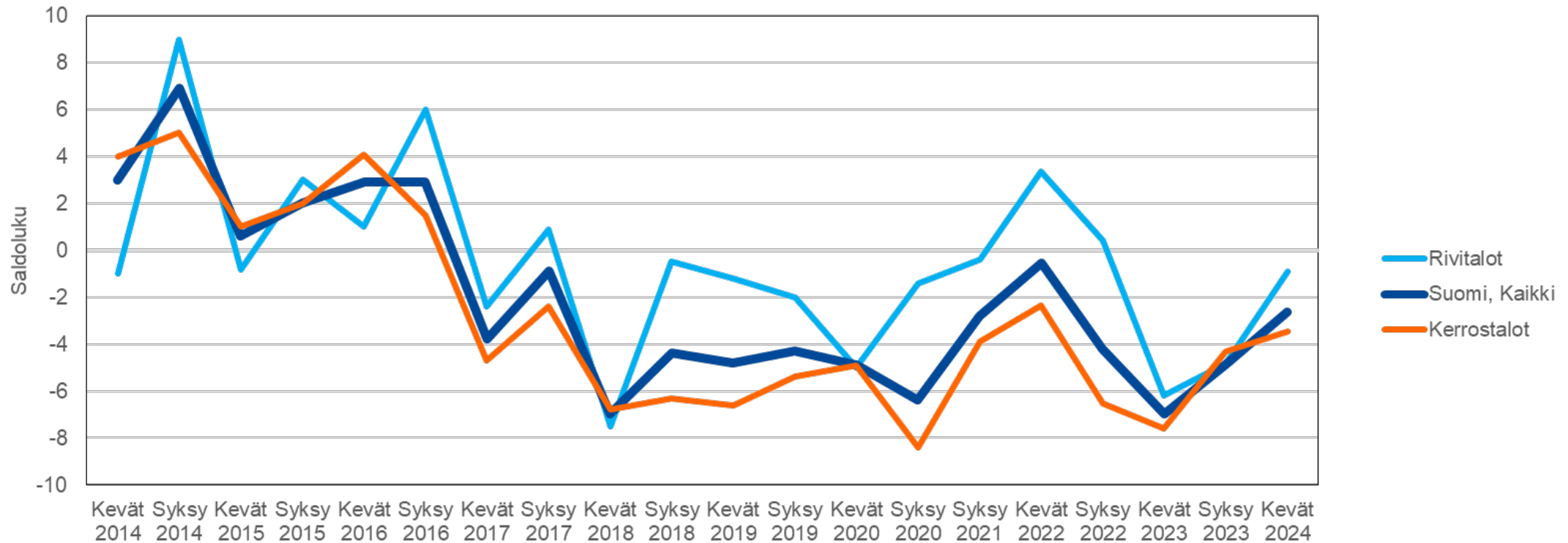
### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

## Kerrostalot ja rivitalot

### Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Kerrostalot ja Rivitalot

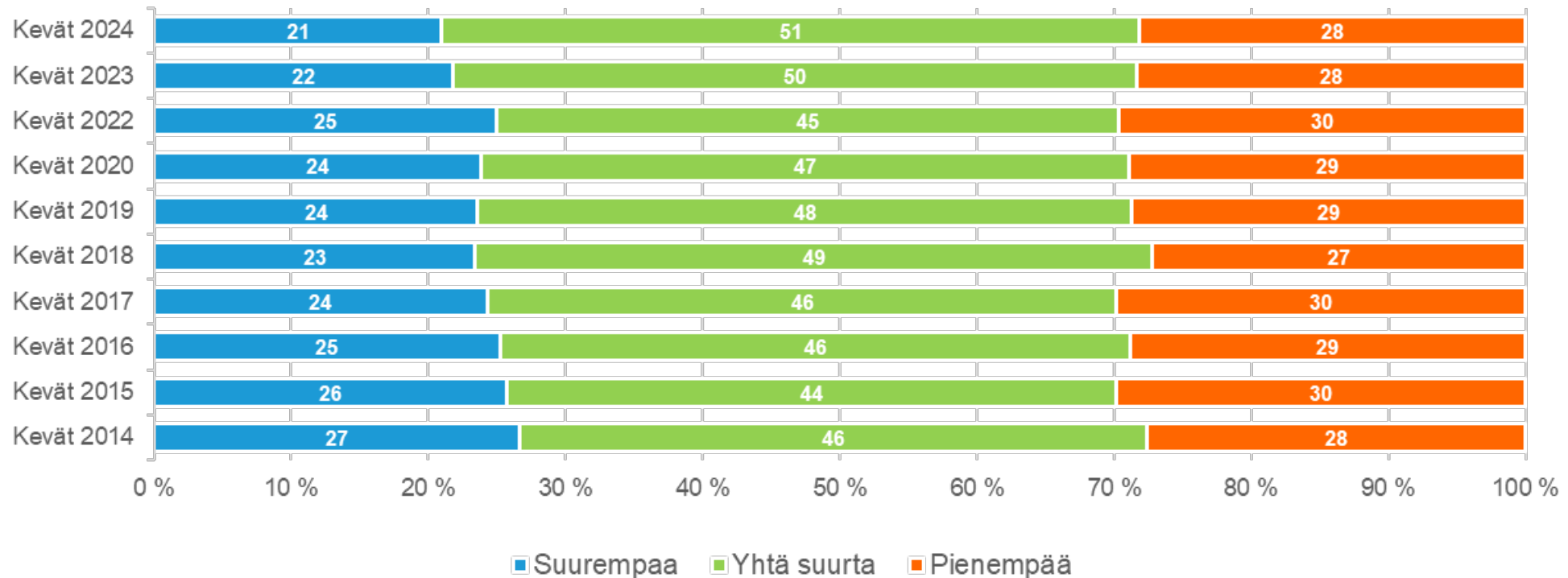


# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna

Kevät-barometrit Kevät 2024 (Saldo: -7)

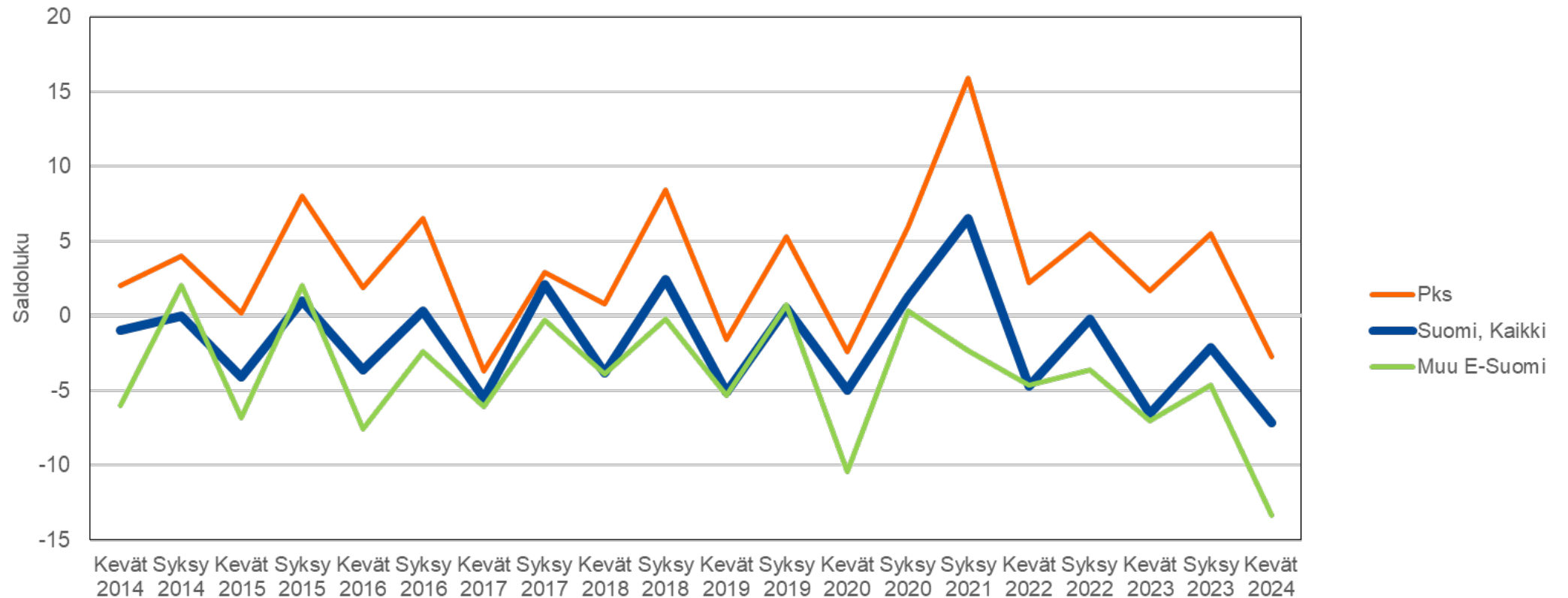
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

## Etelä-Suomi

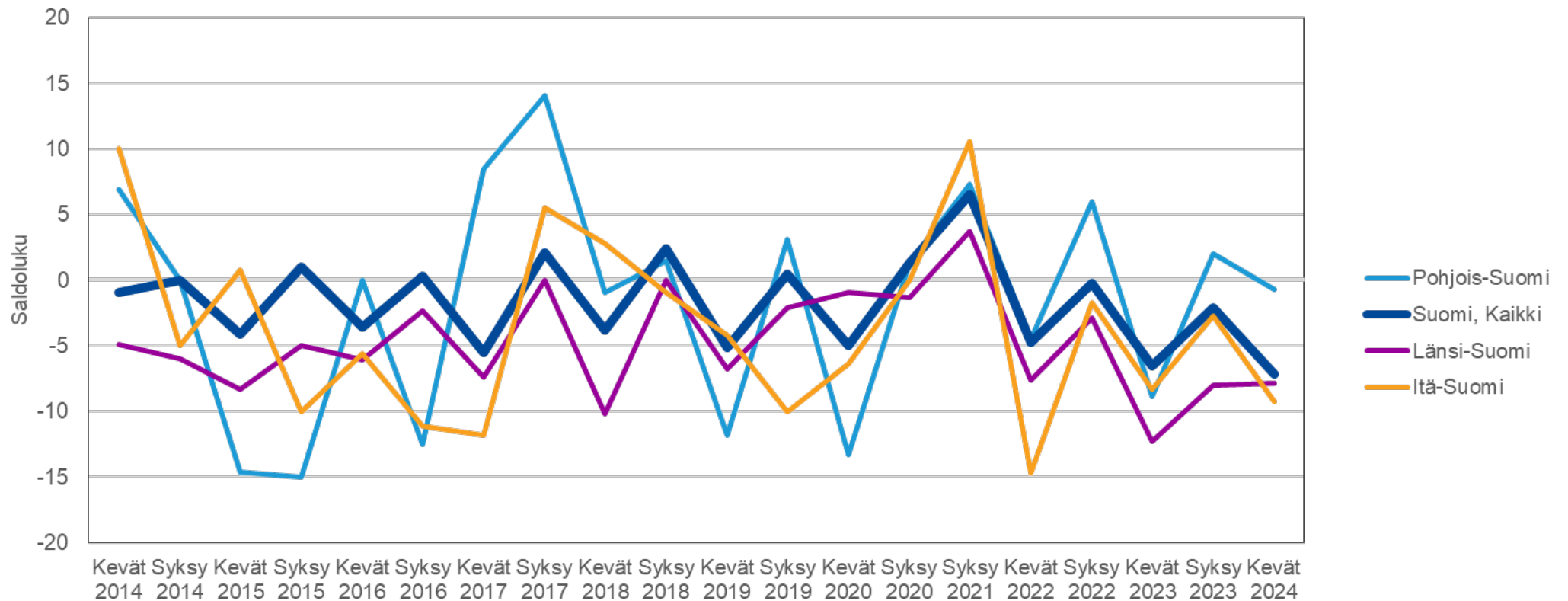
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

## Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Hallitukset



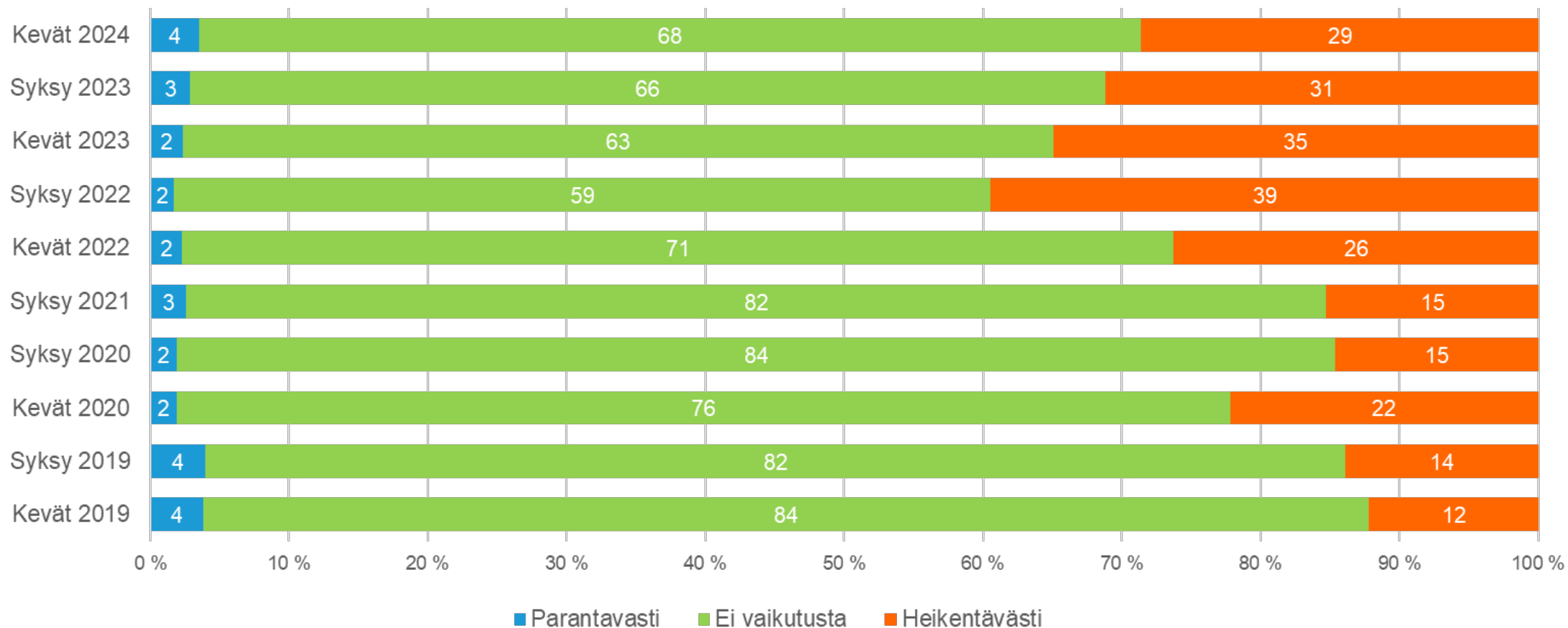
# Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

## Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna  
kuluvaan vuoteen verrattuna  
- Kerrostalot ja Rivitalot

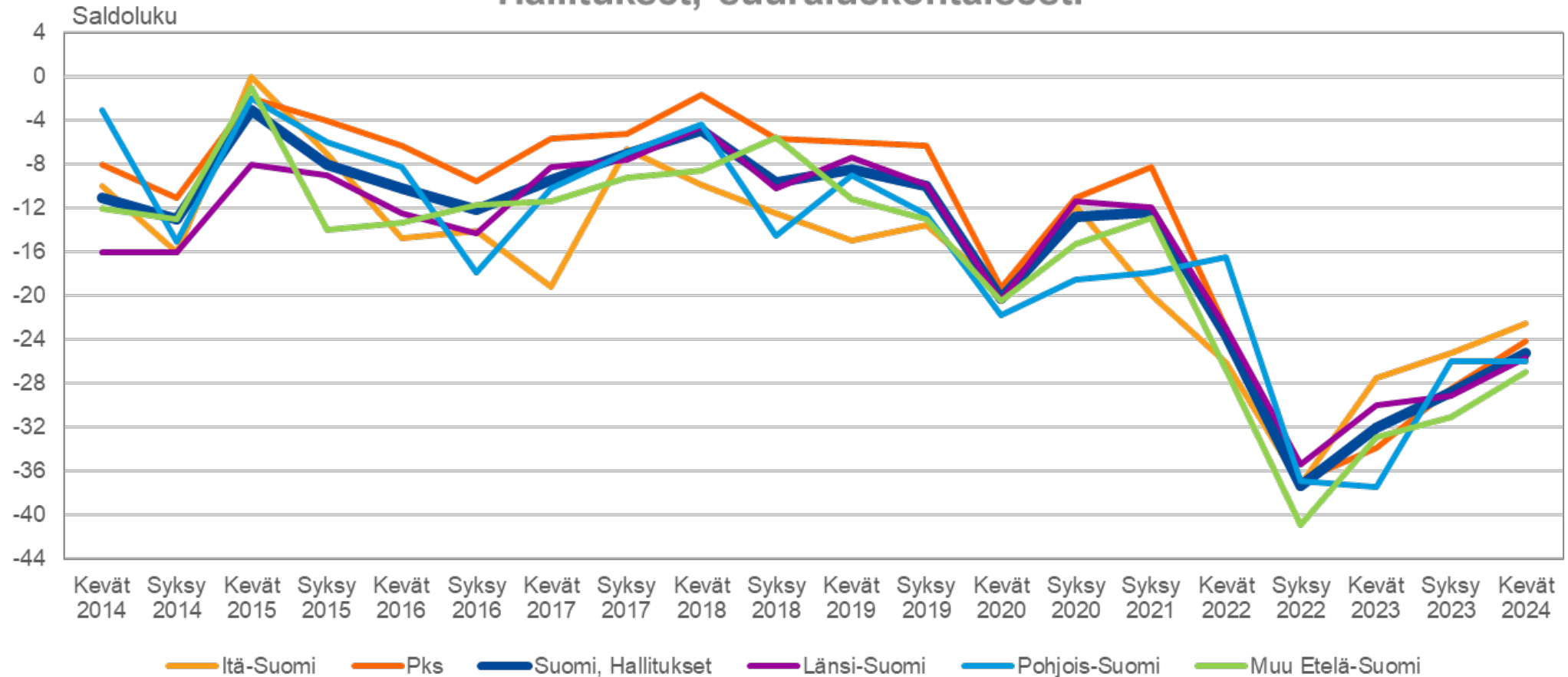


# Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



# Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset, suuraluekohtaisesti





Mitä korjataan?



# Mitä korjataan?

## Vuonna 2023 - 2024:

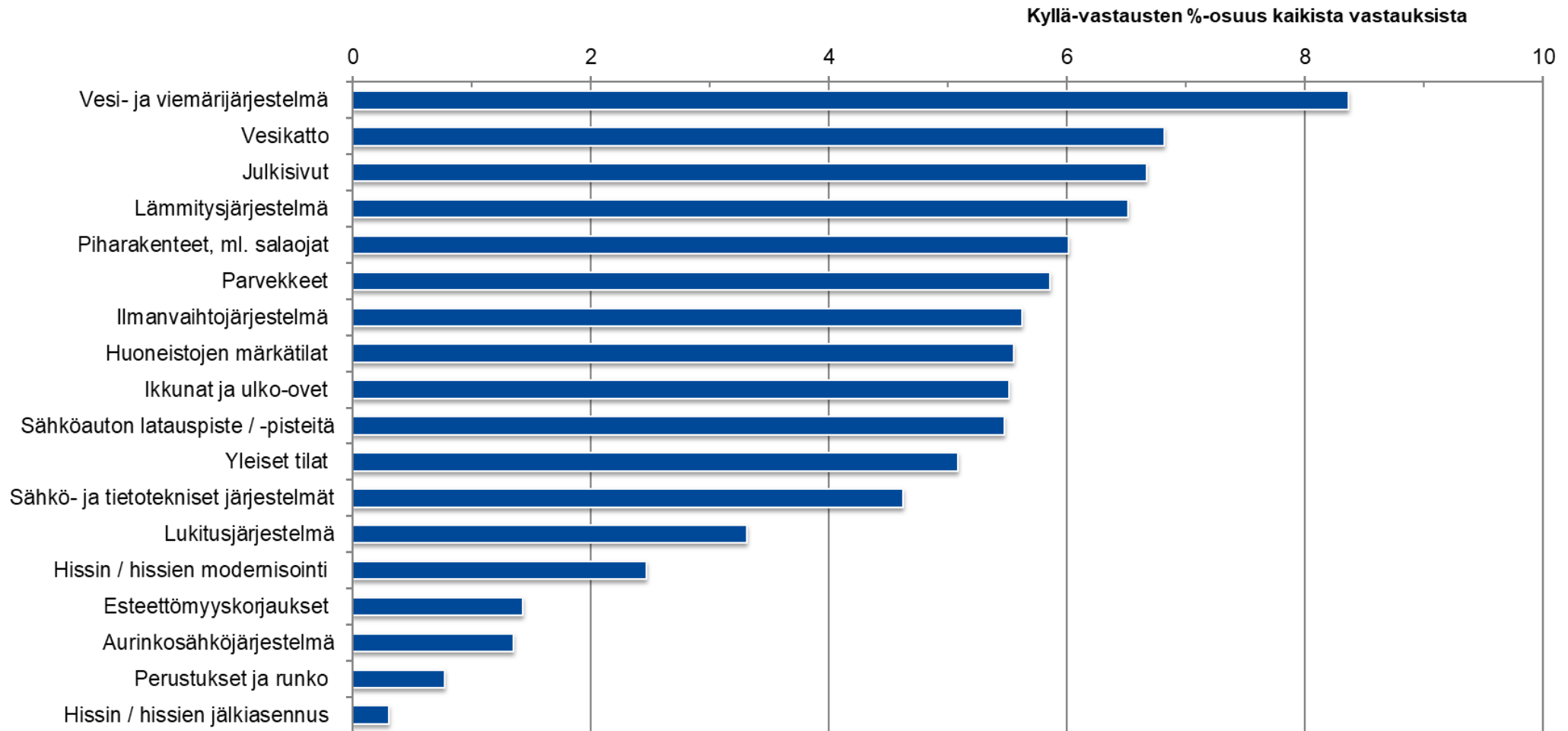
- Kerrostaloyhtiöissä korjataan/rakennetaan yleisimmin vesi- ja viemärijärjestelmiä, vesikattoa, julkisivuja sekä lämmitysjärjestelmää. Näitä rakennusosia ilmoitti 7 – 8 % kerrostalovastaajista. Sähköautojen lataushankkeiden yleisyys laski edellisiin barometreihin verrattuna, ollen nyt 5,5 % vastaajista (viimeksi tällä tasolla syksyllä 2021).
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet, ulkovaipan korjaukset sekä sähköautojen latauspisteet ovat tällä hetkellä yleisimpiä hankkeita. Täälläkin näiden hankkeiden merkkajia 7 – 8 % vastaajista.

## Viisivuotisjaksolla 2025 – 2029:

- Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat yhä viisivuotiskatsannossa selvästi yleisin hanke, nyt 34 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat vesikaton, julkisivujen korjaukset, ja putkistojen sekä piharakenteiden ja salaojien korjaukset. Jälkimmäisten hankkeiden osuudet olivat 17 – 20 prosenttia vastaajista.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat yhä kärkipaikalla 34 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien sekä piharakenteiden ja salaojien hankkeita ilmoitti 26 % vastaajista. Julkisivuja, vesikattoa, putkistoja ilmoitti korjaavansa noin joka viides vastaajista lähimmän viiden vuoden aikana.

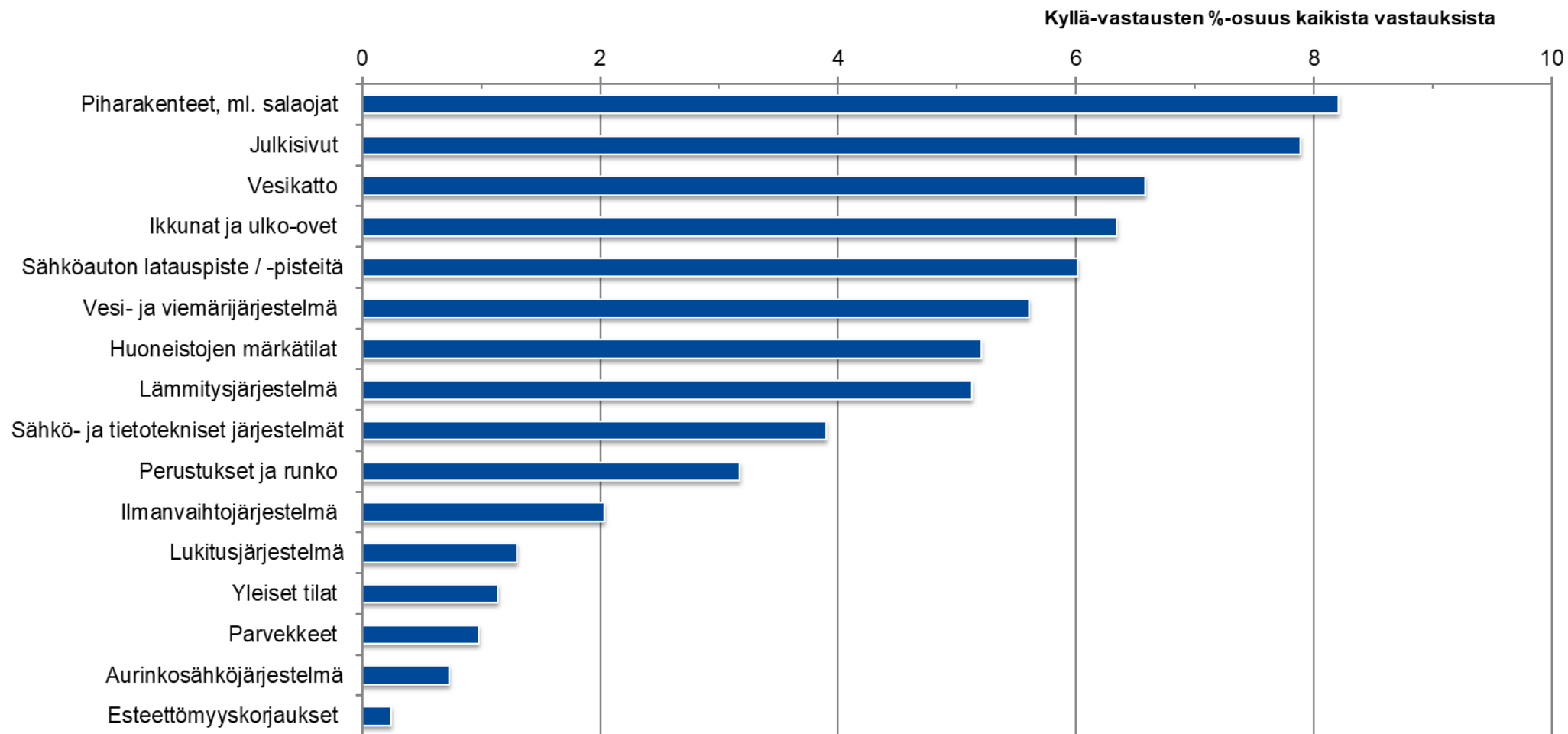
# Korjaukset 2024

## Kerrostalot



# Korjaukset 2024

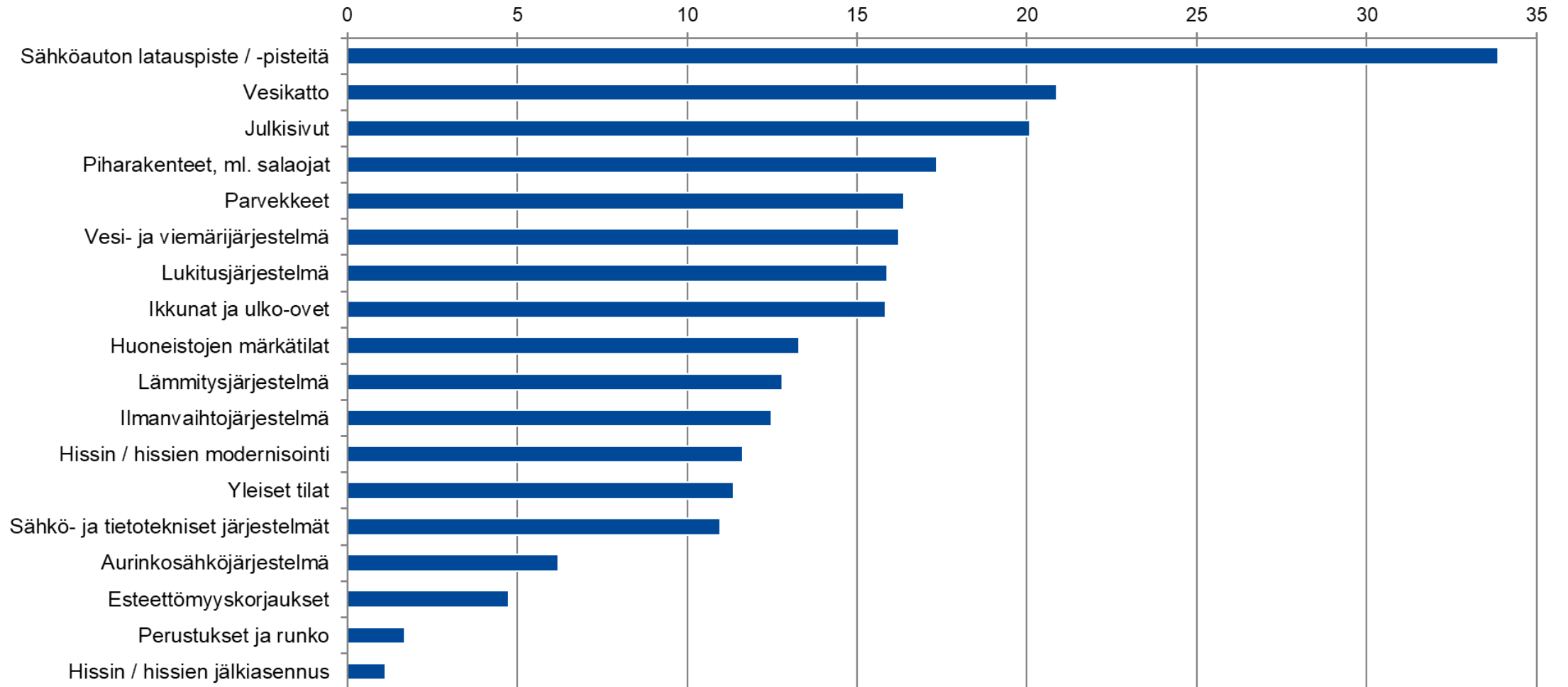
## Rivitalot



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

## Kerrostalot

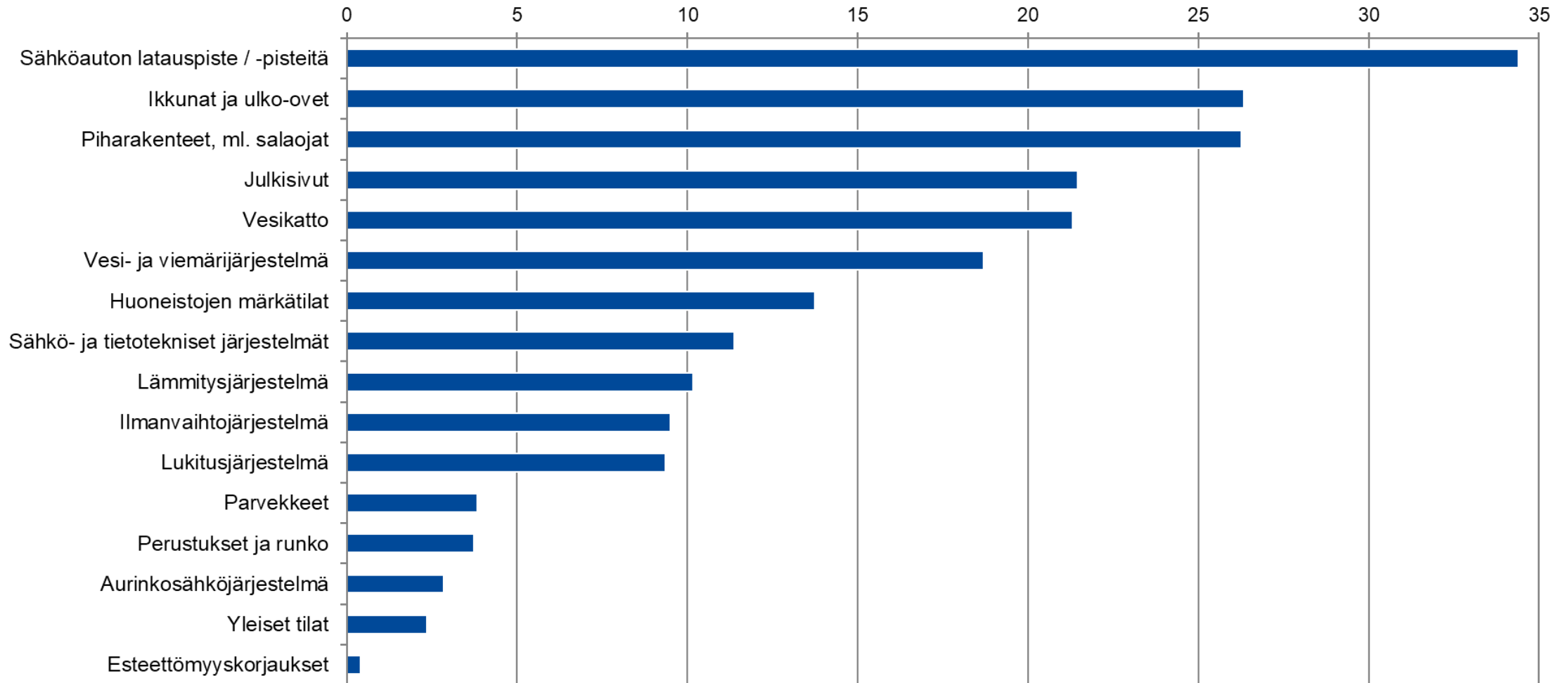
Kyllä-vastausten %-osuus



# Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

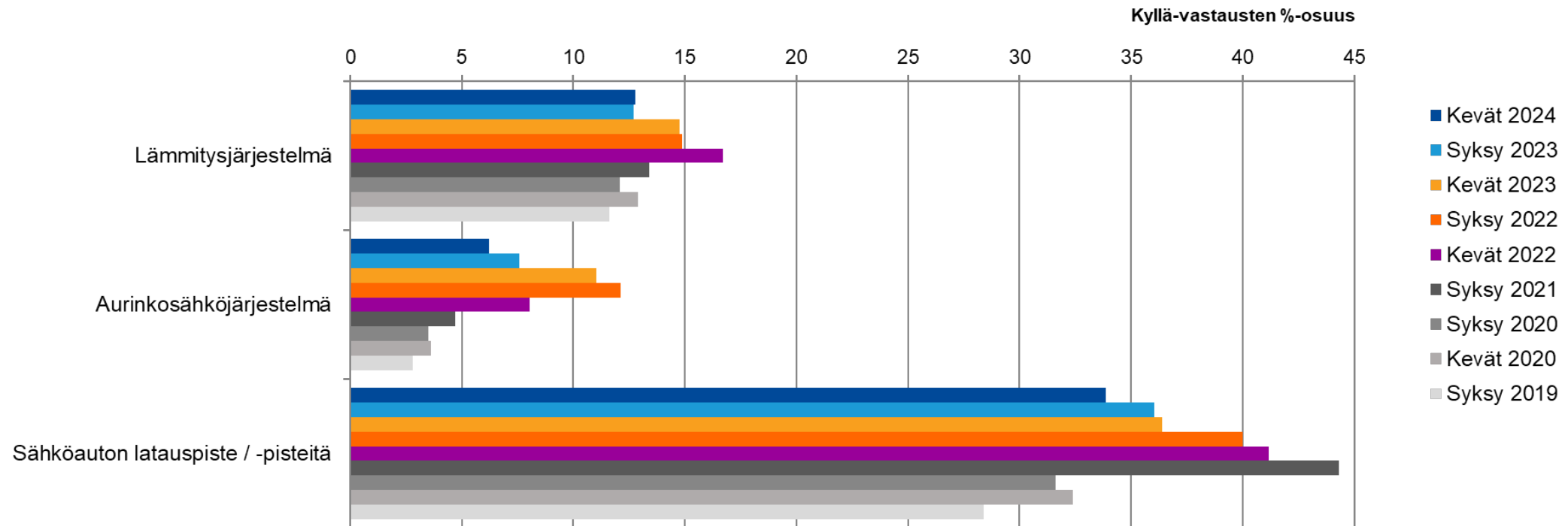
Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus



# Energia- ja lataushankkeisiin investoidaan taloyhtiöissä tulevinakin vuosina

## Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot

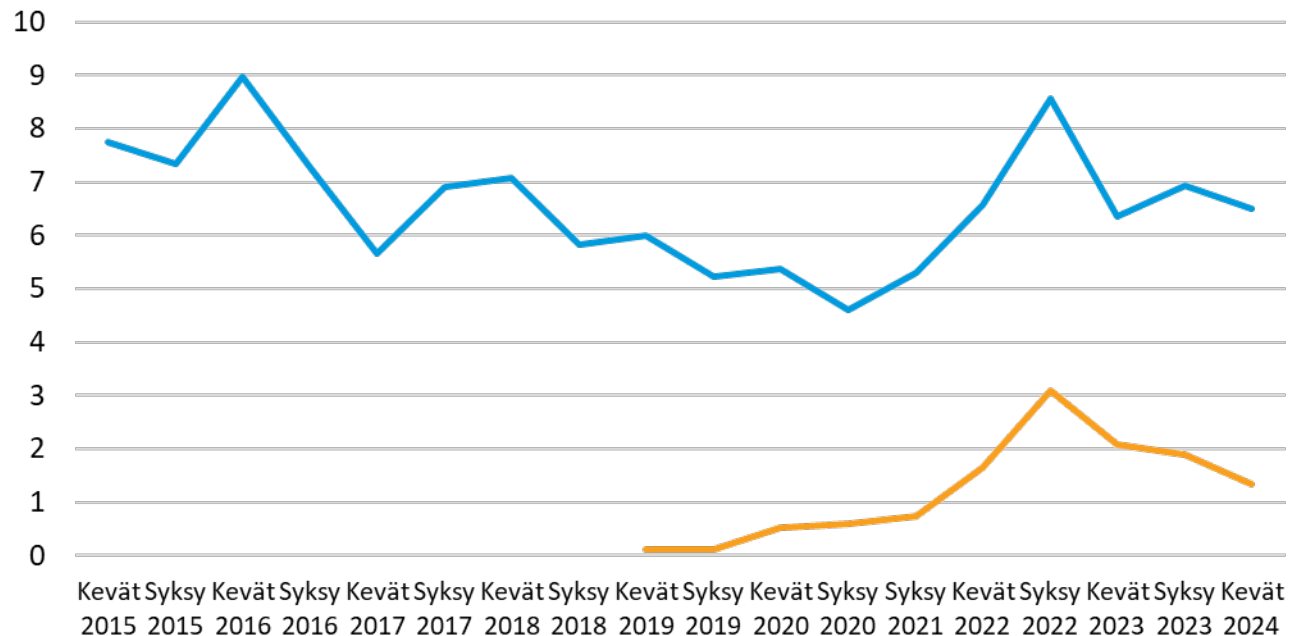


# Energia- ja lataushankkeiden määrän kasvu taittunut

## Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2015 - 2024

Prosenttia barometrin vastaajista, %

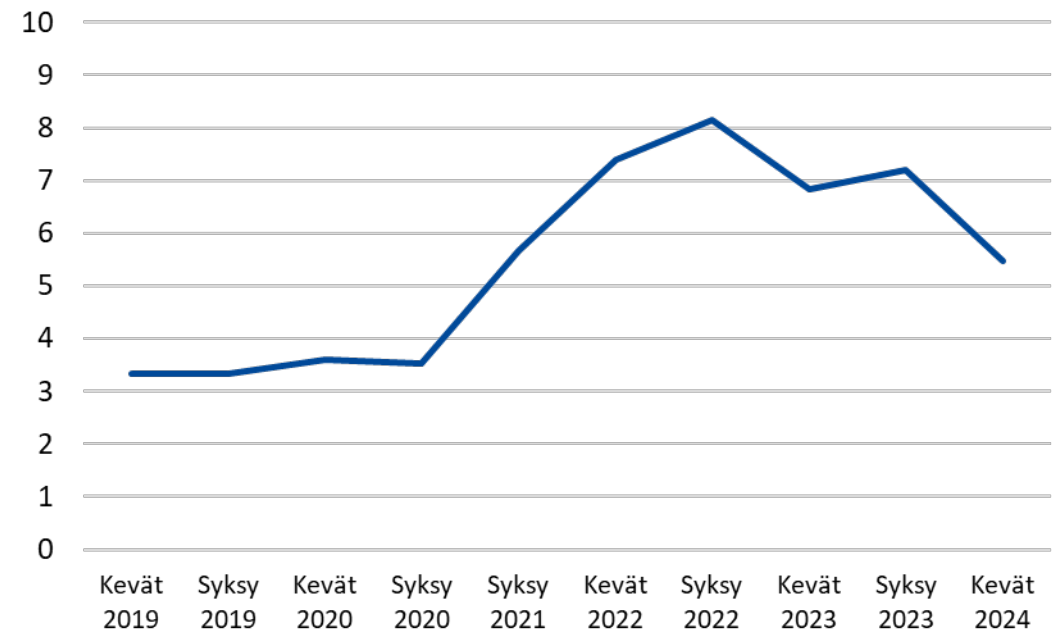
— Lämmitysjärjestelmä — Aurinkosähköjärjestelmä



## Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2024

Prosenttia barometrin vastaajista, %

— Sähköauton latauspiste / -pisteitä



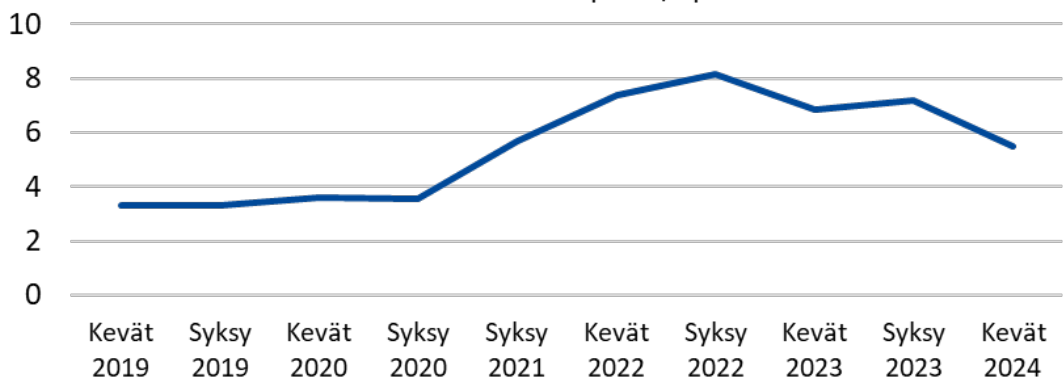


# Sähköautojen lataushankkeiden määrän kasvu taittunut, kun latauspisteet ovat taloyhtiöissä yleistyneet

## Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2024

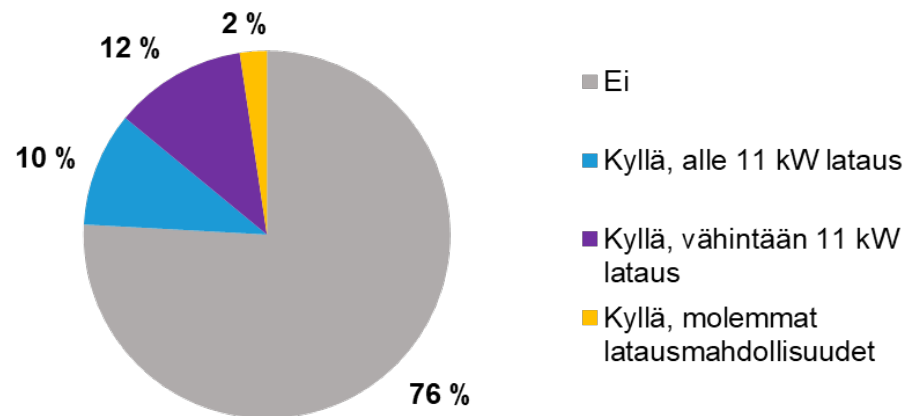
Prosenttia barometrin vastaajista, %

— Sähköauton latauspiste / -pisteitä

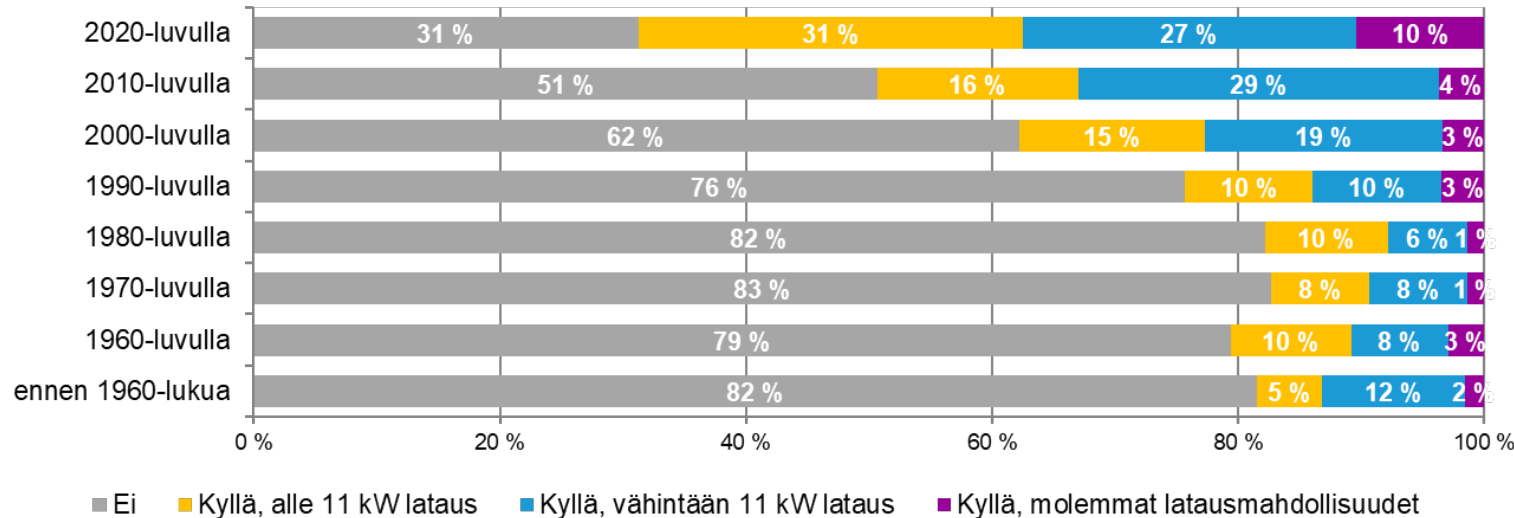


Korjausrakentamisbarometria ei toteutettu keväällä 2021.

## Onko taloyhtiössänne sähköautojen latauspisteitä? (Kerrostalot, N=2562)

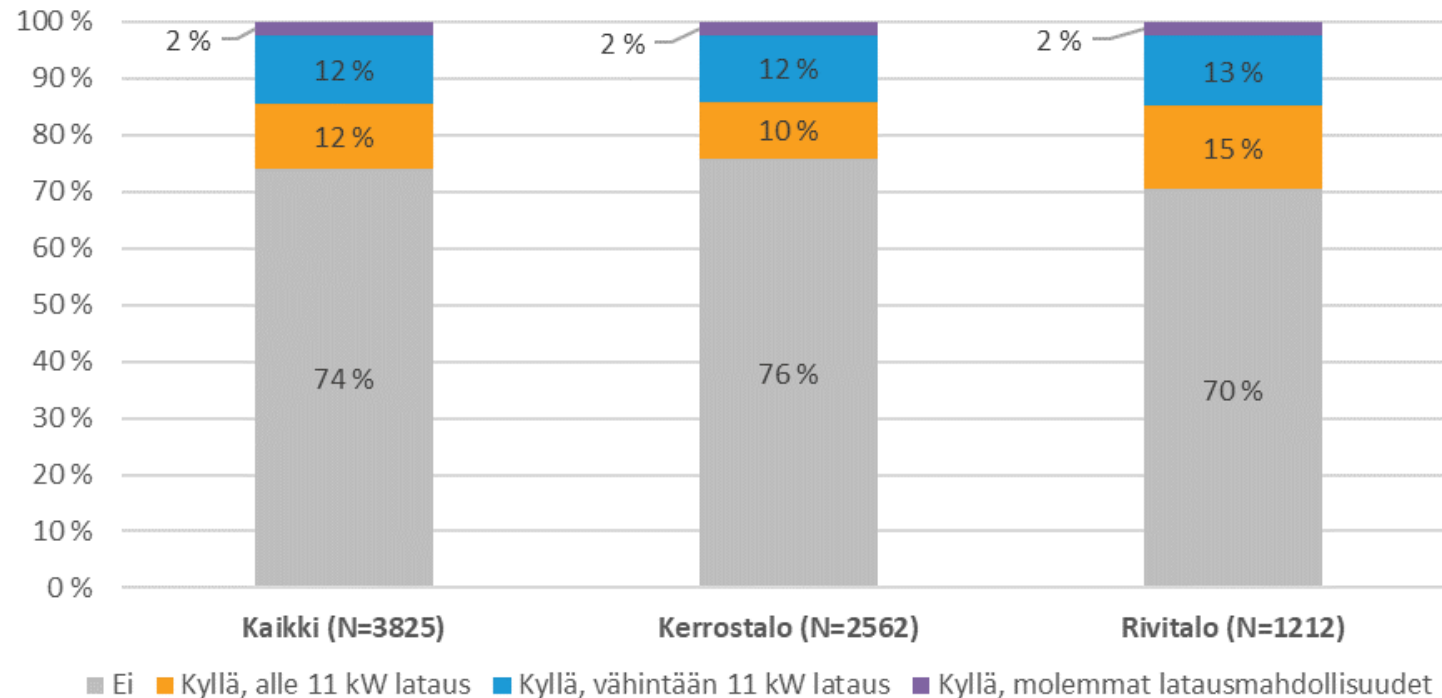


## Sähköautojen latauspisteet eri ikäisissä taloyhtiöissä (Kerrostalot)



# Rivitaloissa latauspisteet hieman kerrostaloja yleisempiä

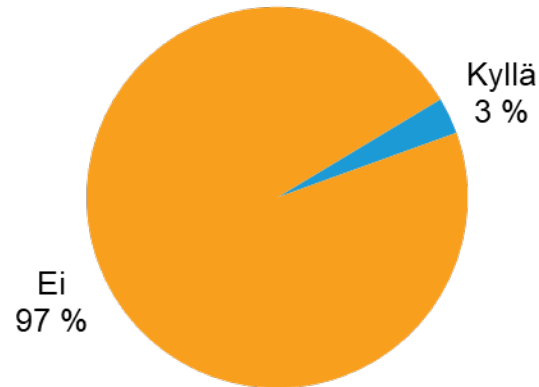
## Latauspisteitä taloyhtiössä



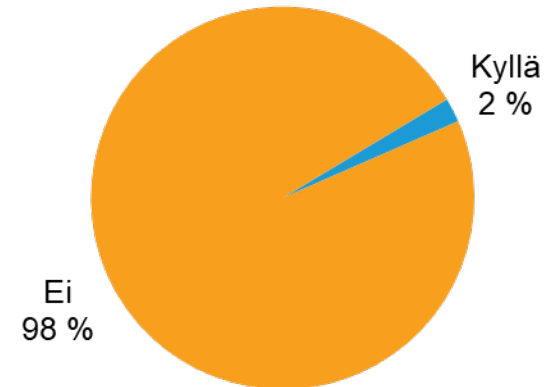
Lähde: Korjausrakentamisbarometri, Kevät 2024

# Aurinkosähköjärjestelmiä 2 – 3 prosentilla taloyhtiöitä

Onko taloyhtiössänne  
aurinkosähköjärjestelmä  
(aurinkopaneelit)?  
(Kerrostalot, N=2582)



Onko taloyhtiössänne  
aurinkosähköjärjestelmä  
(aurinkopaneelit)?  
(Rivitalot, N=1224)

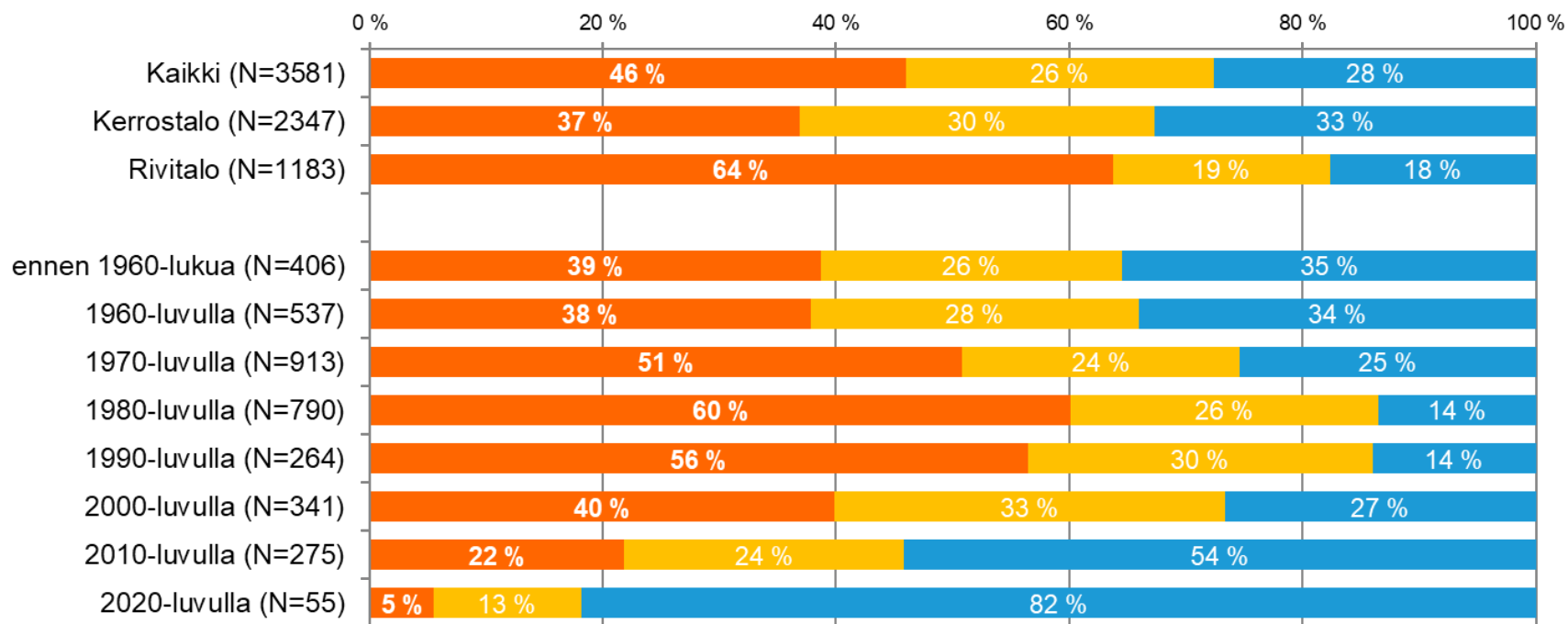


Vastanneista kerrostaloista 3 prosentilla on aurinkosähköjärjestelmä.

Uudemmissa kerrostaloissa osuus on hieman suurempi: 2010-luvulla rakennetuissa 6 % ja 2020-luvulla rakennetuissa 12 %.

# Valokuituyhteydet kerrostaloissa ja uusissa yhtiöissä yleisimpiä

## Onko taloyhtiöllänne valokuituyhteys?



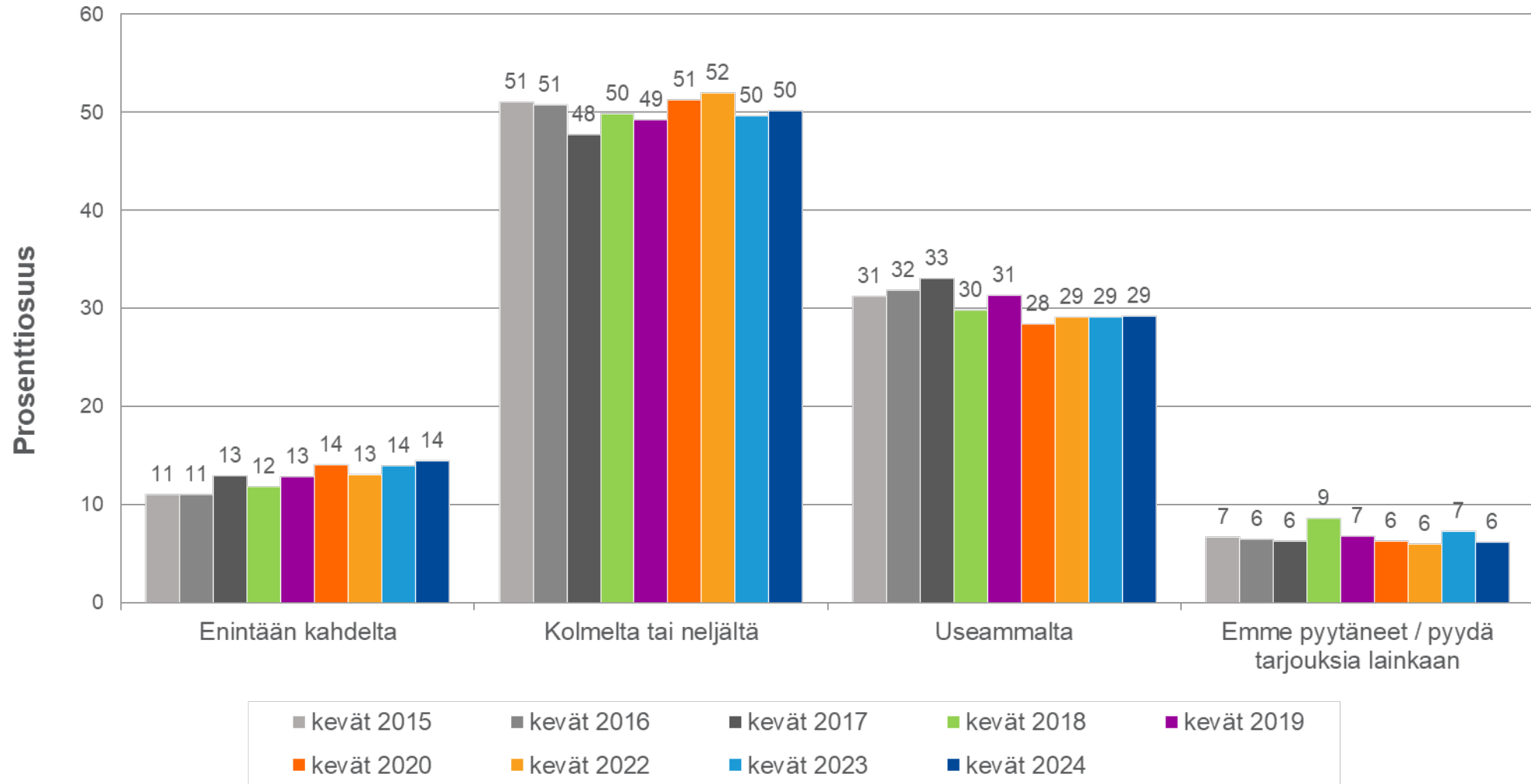
- Ei, taloyhtiöllämme ei ole valokuitukaapelointia
- Kyllä, valokuitukaapelointi ulottuu talojakamoon
- Kyllä, valokuitukaapelointi ulottuu sekä talojakamoon että huoneistoihin



# Tarjoukset

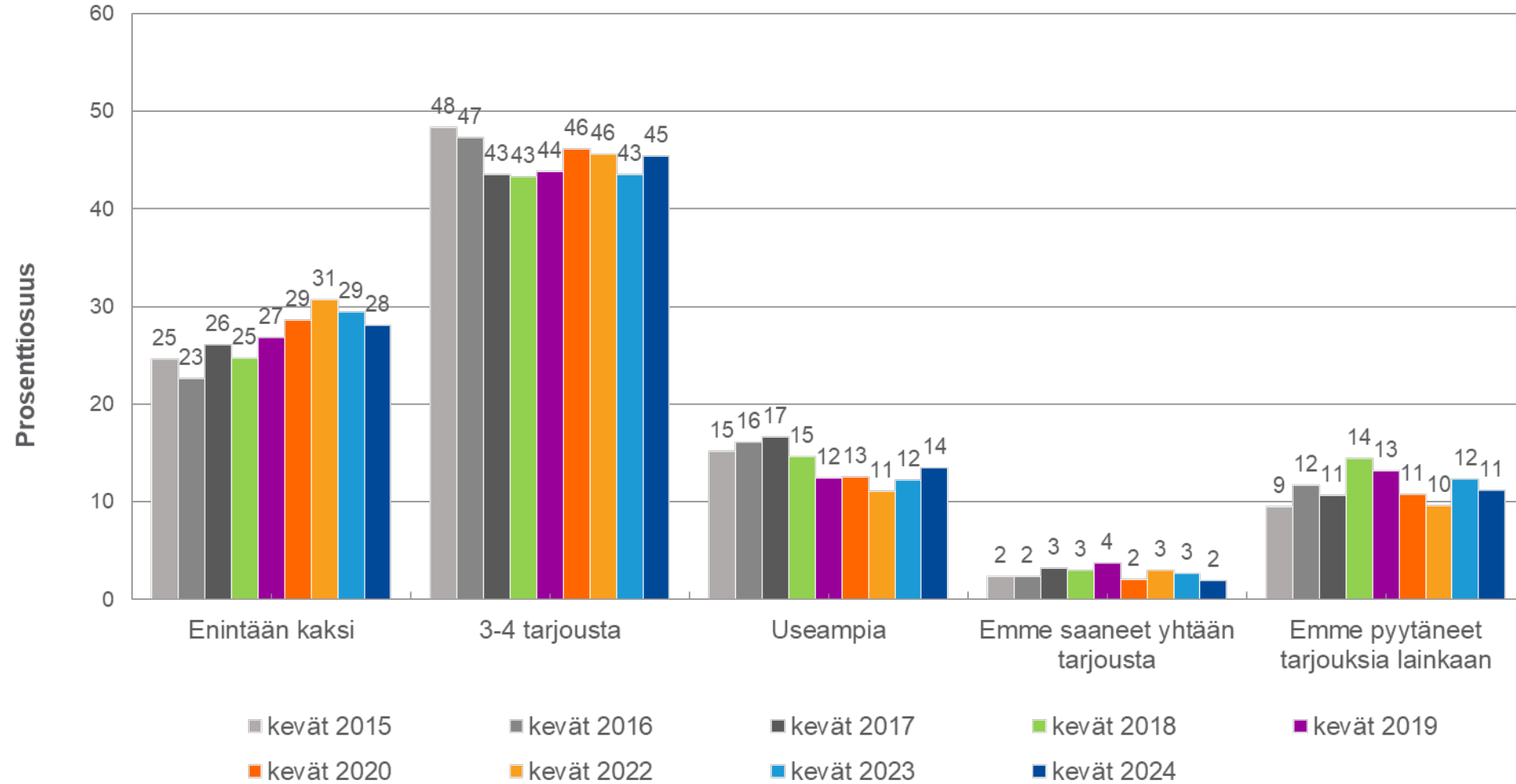
# Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Saatuja tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





# Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

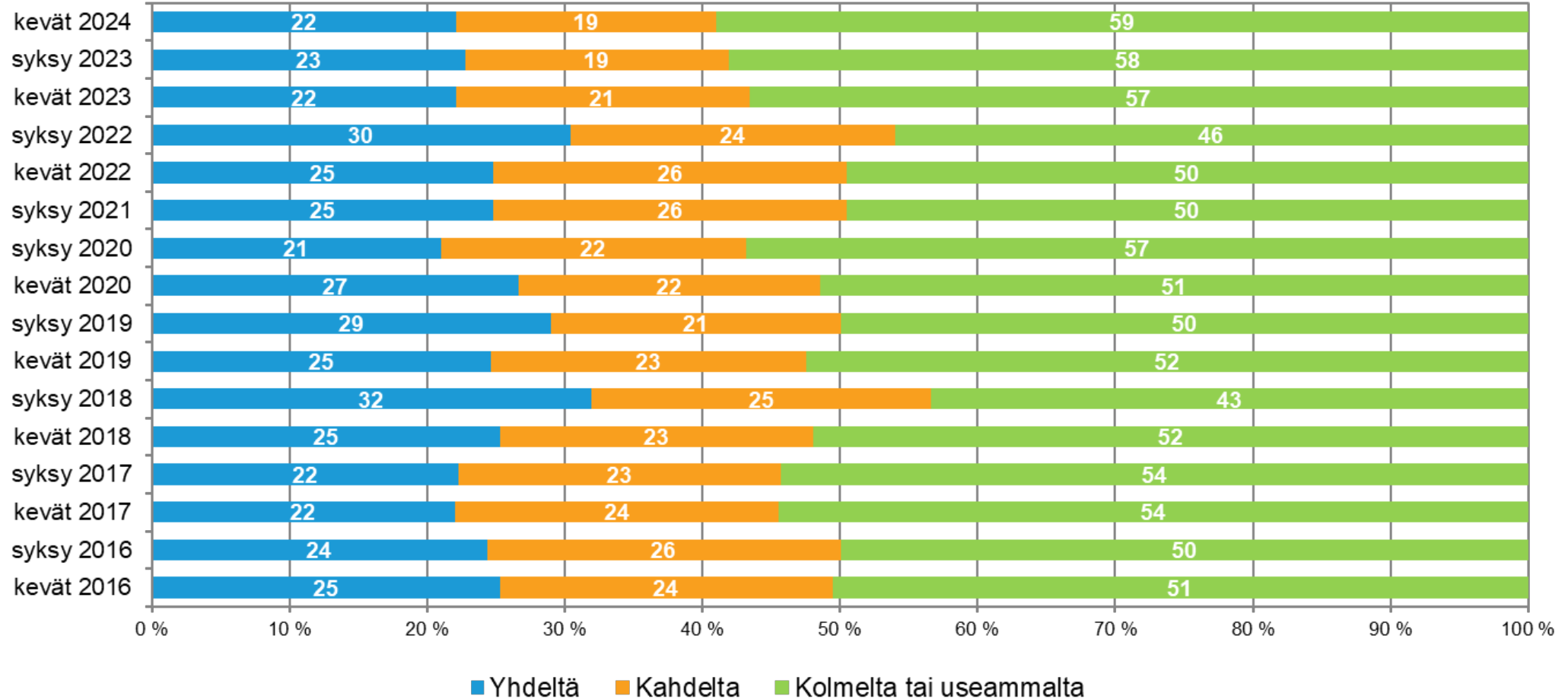


# Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjaushankkeissa olevat ovat saaneet lainatarjouksia jonkin verran enemmän kuin viime syksynä ja keväänä. Vastaajista 1,9 % 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 21 % vastaajista, ja rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan 76 prosenttia vastaajista.
- Sama aiempaa selvästi positiivisempaan suuntaan menevä muutos koskee myös lainaehdojen kehitysodotuksia. Nyt ”enää” 36 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehdoja, parantuvia ”jo” 14 % vastaajista (saldoluku: -24 vs. -59 / Syksy 2023 ja -69 / Kevät 2023).
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 19 % vastaajista. Näistä selvästi eniten (41 ja 30 %) oli mallina kiinteä korko tai korkokatto. Korkotunneli oli kolmella prosentilla.
- Vastaajien taloyhtiöissä 57 % oli ottanut/on ottamassa hankkeen rahoitukseen pankkilainaa.

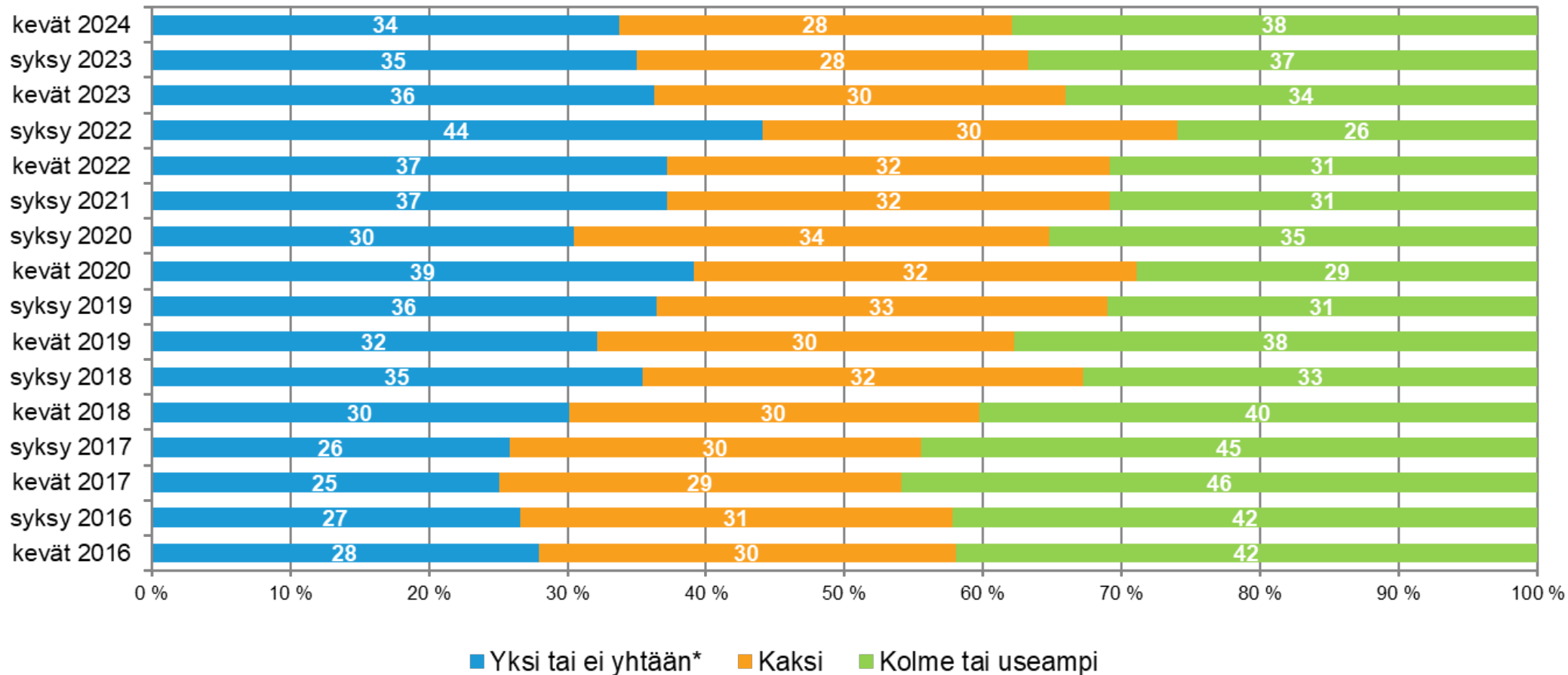
# Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

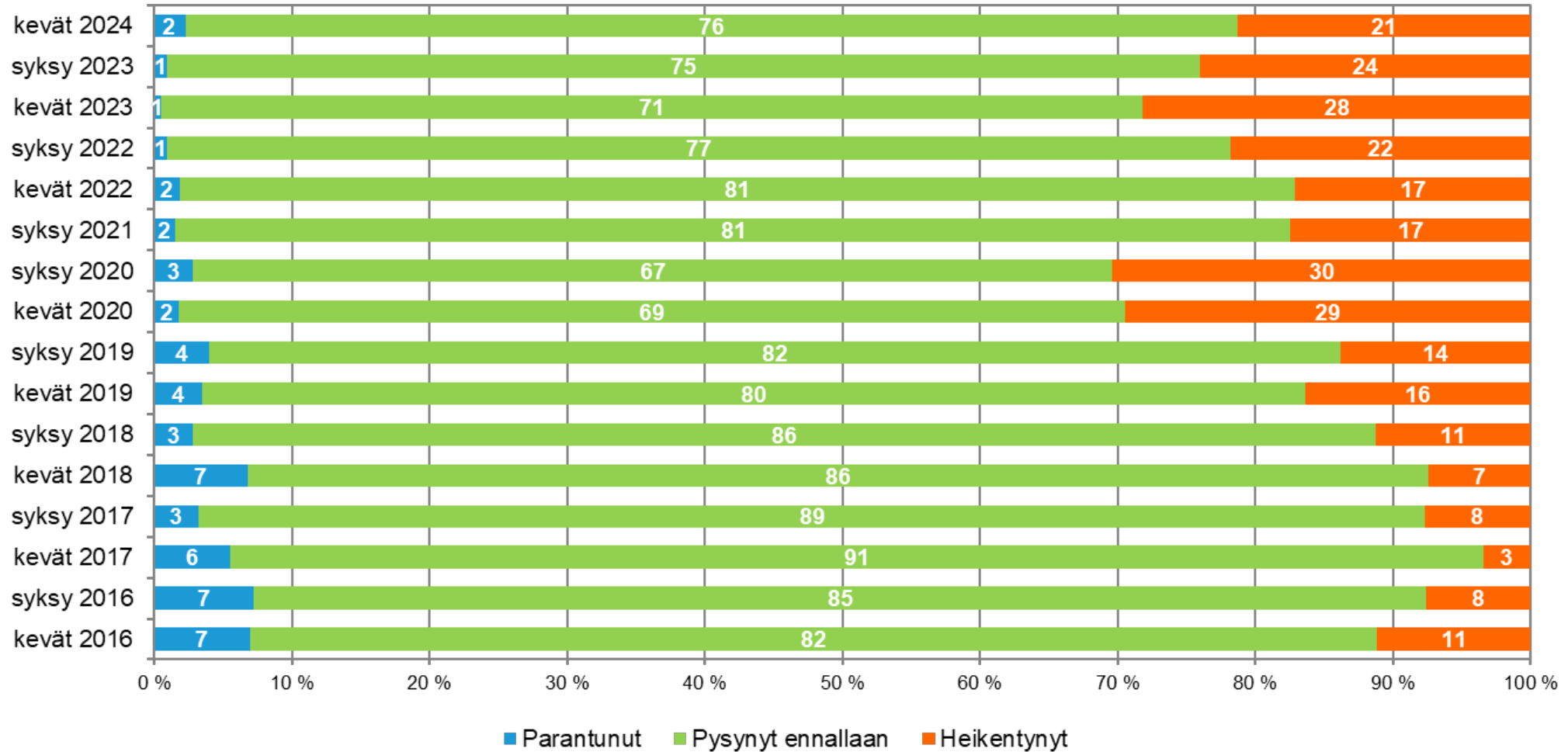
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



\*) Vuodesta 2020 lähtien vastausvaihtoehtona oli tarjolla myös "emme saaneet yhtään lainatarjousta".  
Keväällä 2024 "ei yhtään lainatarjousta" –vastausten osuus oli 1,9 %.

# Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

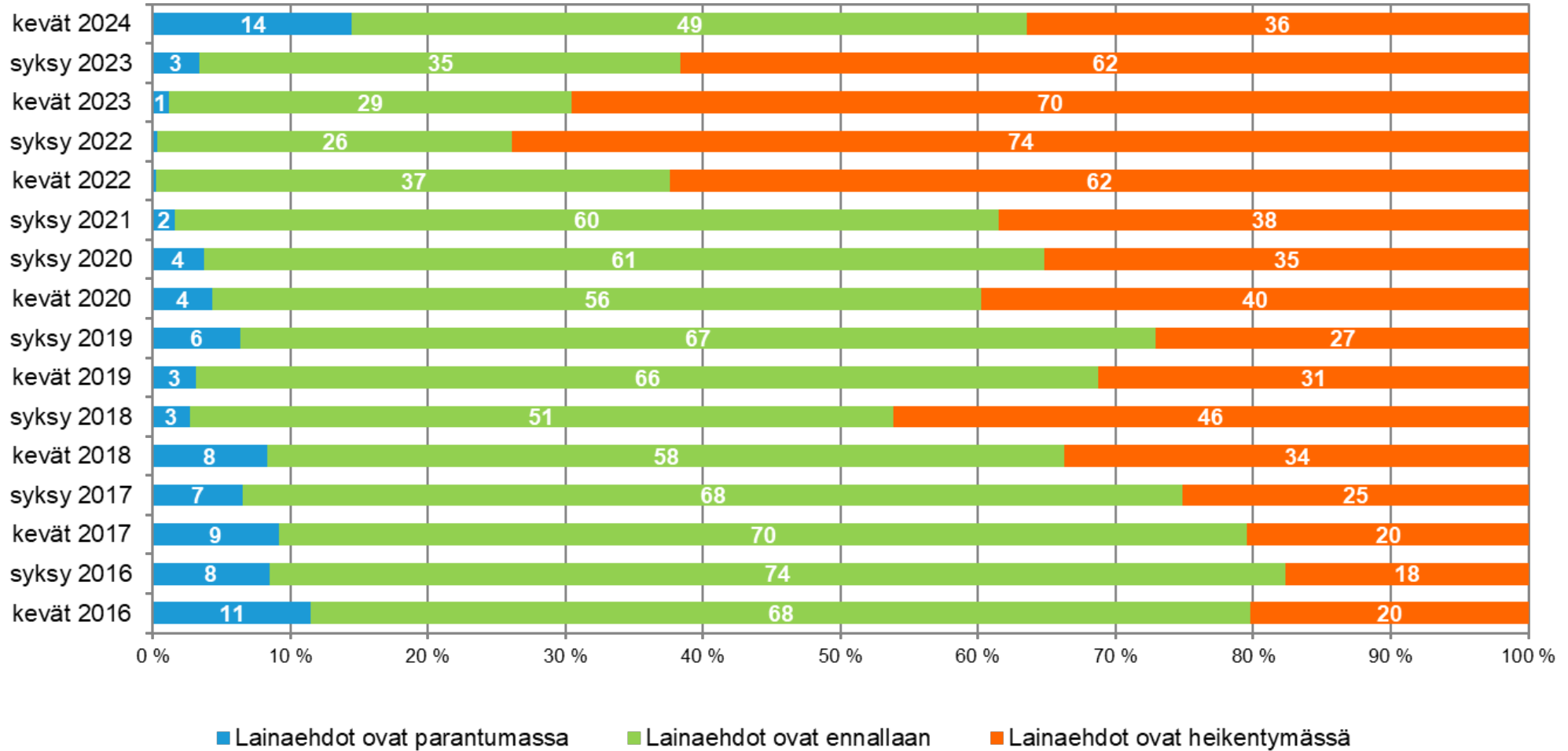
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Lainaehtojen kehitysodotukset

n= 1470 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, kevät 2024)

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

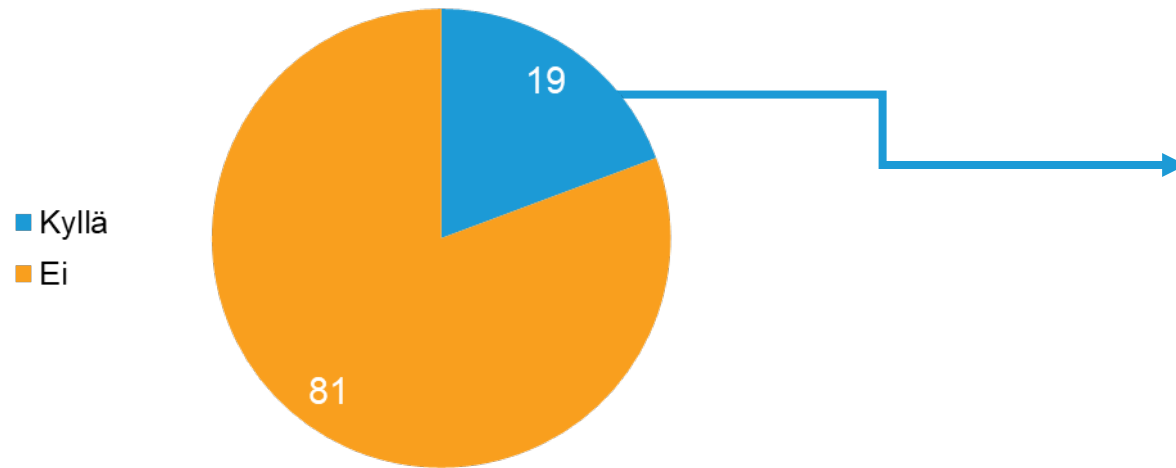


# Lainojen korkosuojauksen käyttö

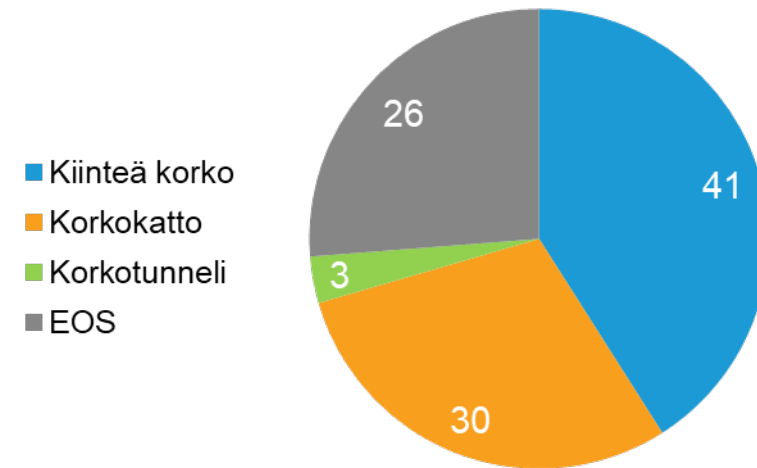
n=637

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

## Onko lainalla korkosuojaus?



## Minkälainen korkosuojaus on?



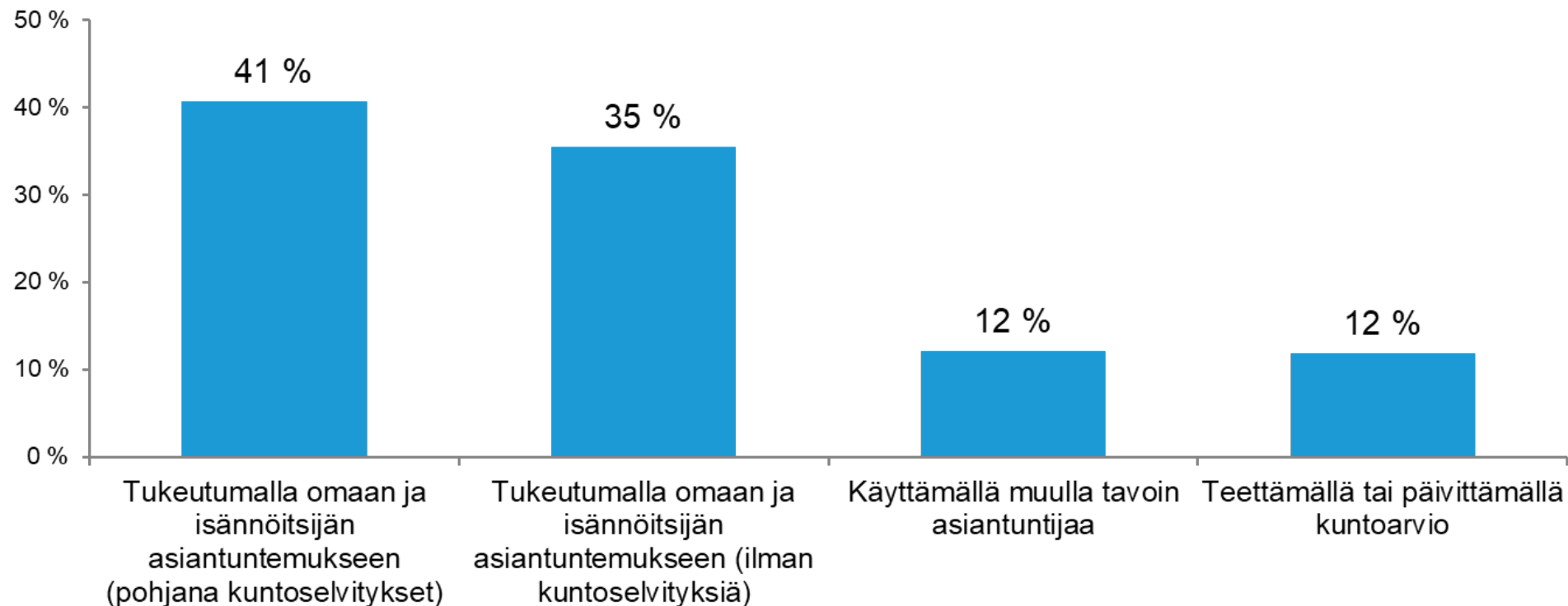
40 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.



# Taloyhtiön ylläpito

# Miten taloyhtiön hallitus on laatinut asunto- osakeyhtiölain edellyttämän kunnossapitotarveselvityksen?

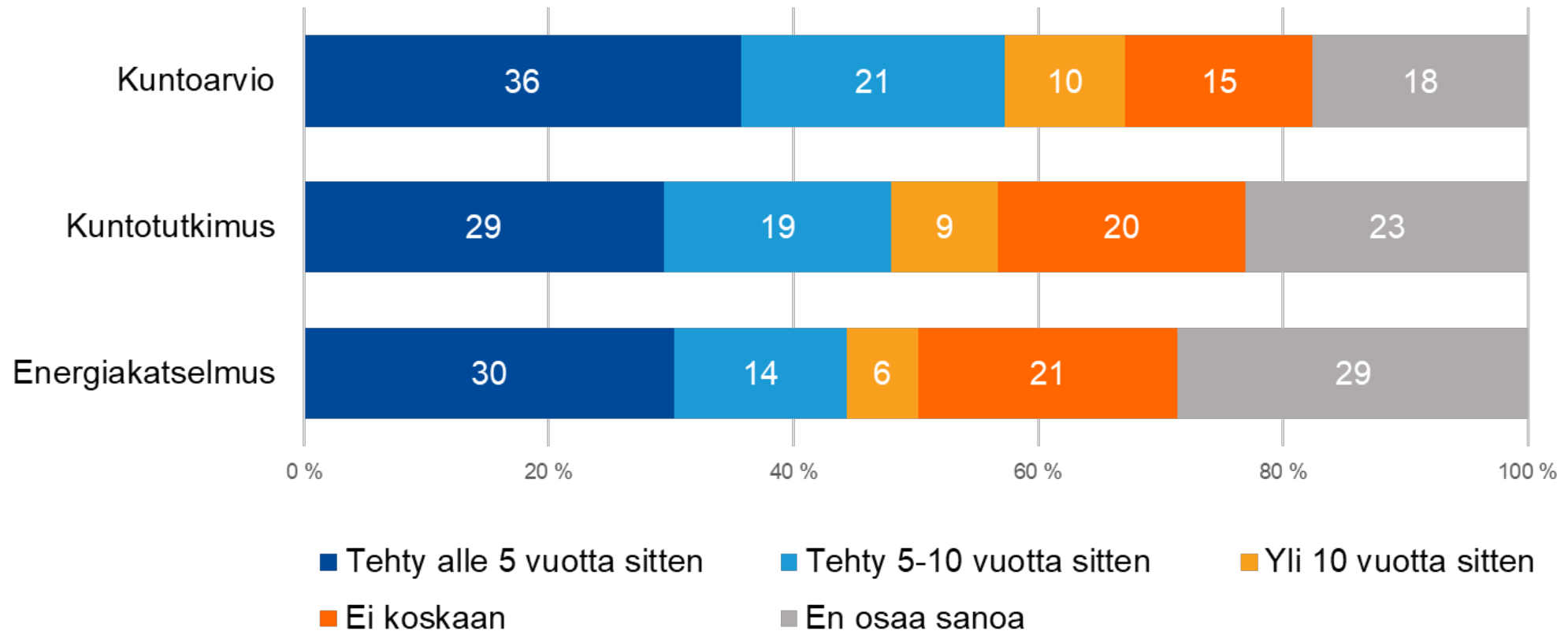
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet n=3627





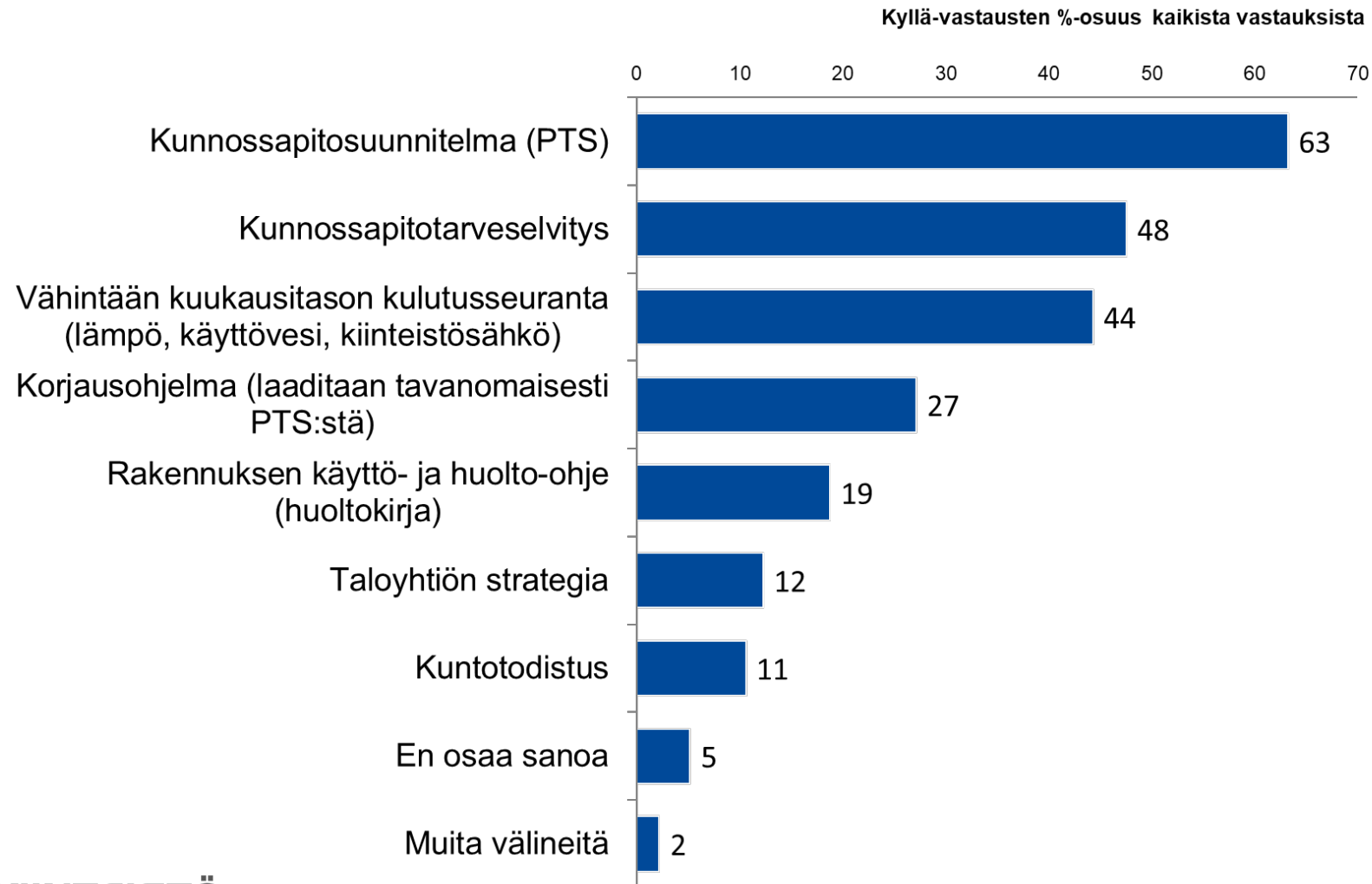
# Onko taloyhtiönne kuntoa selvitetty ?

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



# Mitä suunnitelmallisen ylläpidon välineitä taloyhtiöllänne on käytössä?

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





# Taustatiedot barometrasta ja barometriin vastanneista

# Taustat ja vastaajat / Kevät 2024

- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä. Tällä kerralla kyselyssä tarkasteltiin myös taloyhtiöiden ylläpidon suunnitelmallisuutta ja siinä hyödynnettäviä välineitä.
- Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa: maaliskuussa ja loka-marraskuussa.
- **Kevään 2024 Korjausrakentamisbarometriin saatiin 3884 vastausta**, joista hallituksen jäsenet n=3680, isännöitsijät n=124 ja muut taloyhtiövastaajat n=76.
- Vastaukset kerätty: 25.3.– 9.4.2024.

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

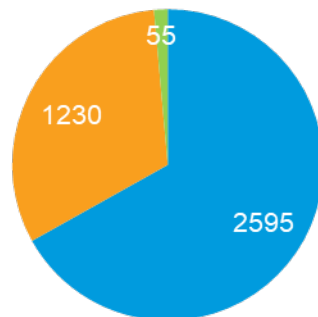
\*\*\*) Korjausrakentamisbarometria ei toteutettu keväällä 2021, mikä näkyy pidemmissä aikasarjakuvaajissa.

# Korjausrakentamisbarometri

Kevät 2024– Vastaajaprofiilit, lkm

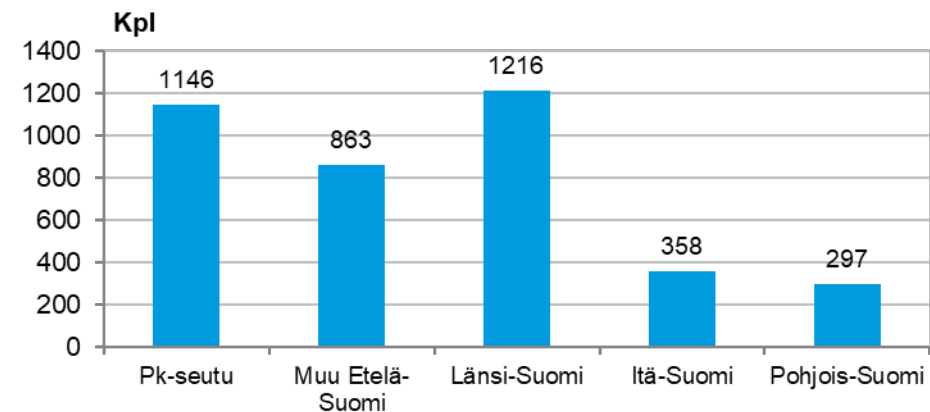
## Vastaajat talotyyppin mukaisesti

■ Kerrostalo ■ Rivitalo ■ Muut

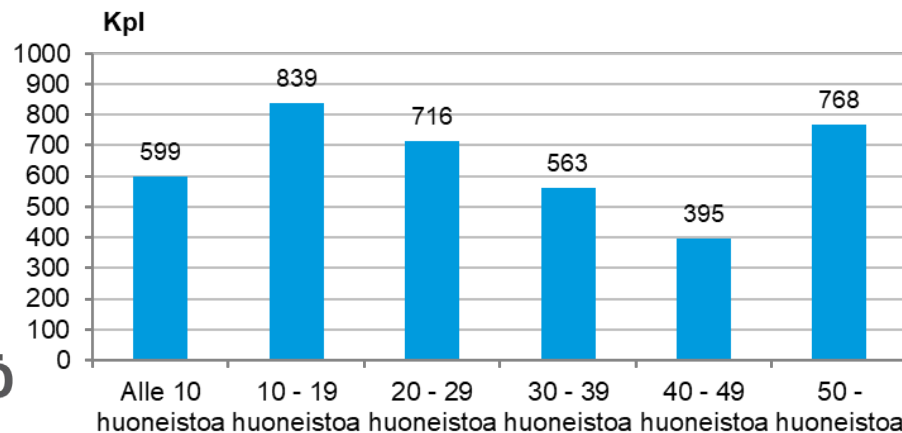


*Rivitaloihin on laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.*

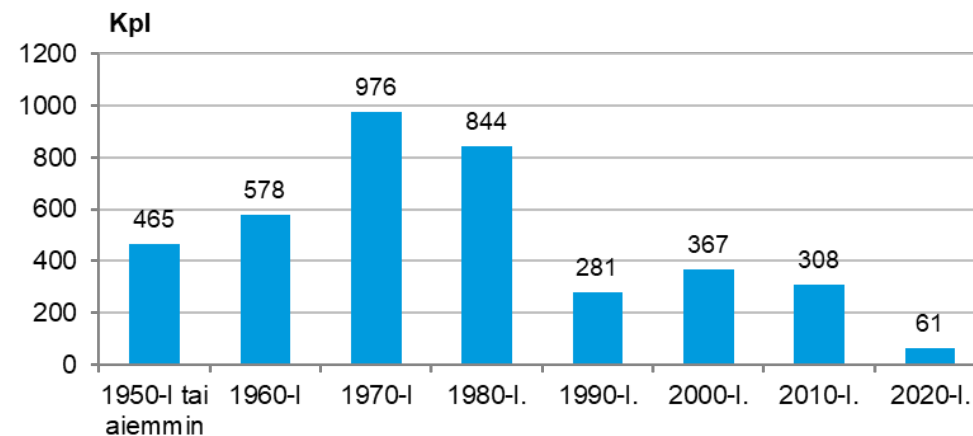
## Vastaajat aluekohtaisesti



## 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