

# PUTKIREMONTTI- BAROMETRI 2022

## Isännöinti- ja tiedotustilaisuus

---

Vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja

Tuomas Viljamaa

4.5.2022

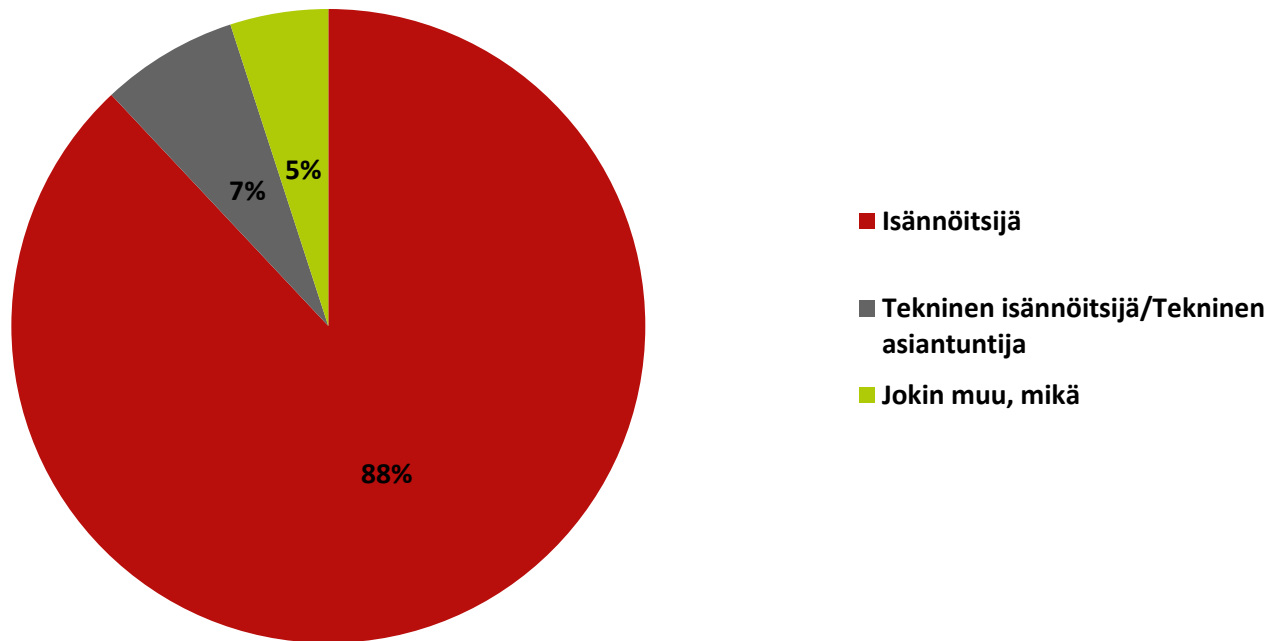


Isännöinti- ja tiedotustilaisuus

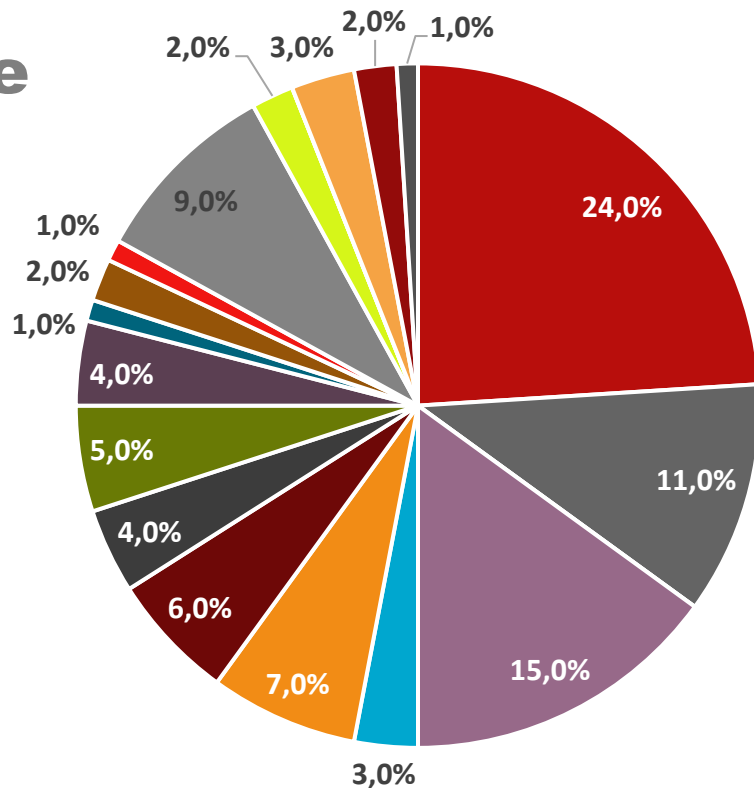


# Vastaajat

## Tehtäväsi isännöintiyrityksessä



# Toiminta-alue



- |                    |                   |                     |                   |                   |
|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| ■ Pääkaupunkiseutu | ■ Muu Uusimaa     | ■ Ahvenanmaa        | ■ Varsinais-Suomi | ■ Satakunta       |
| ■ Kanta-Häme       | ■ Pirkanmaa       | ■ Päijät-Häme       | ■ Kymenlaakso     | ■ Etelä-Karjala   |
| ■ Etelä-Savo       | ■ Pohjois-Savo    | ■ Pohjois-Karjala   | ■ Keski-Suomi     | ■ Etelä-Pohjanmaa |
| ■ Pohjanmaa        | ■ Keski-Pohjanmaa | ■ Pohjois-Pohjanmaa | ■ Kainuu          | ■ Lappi           |

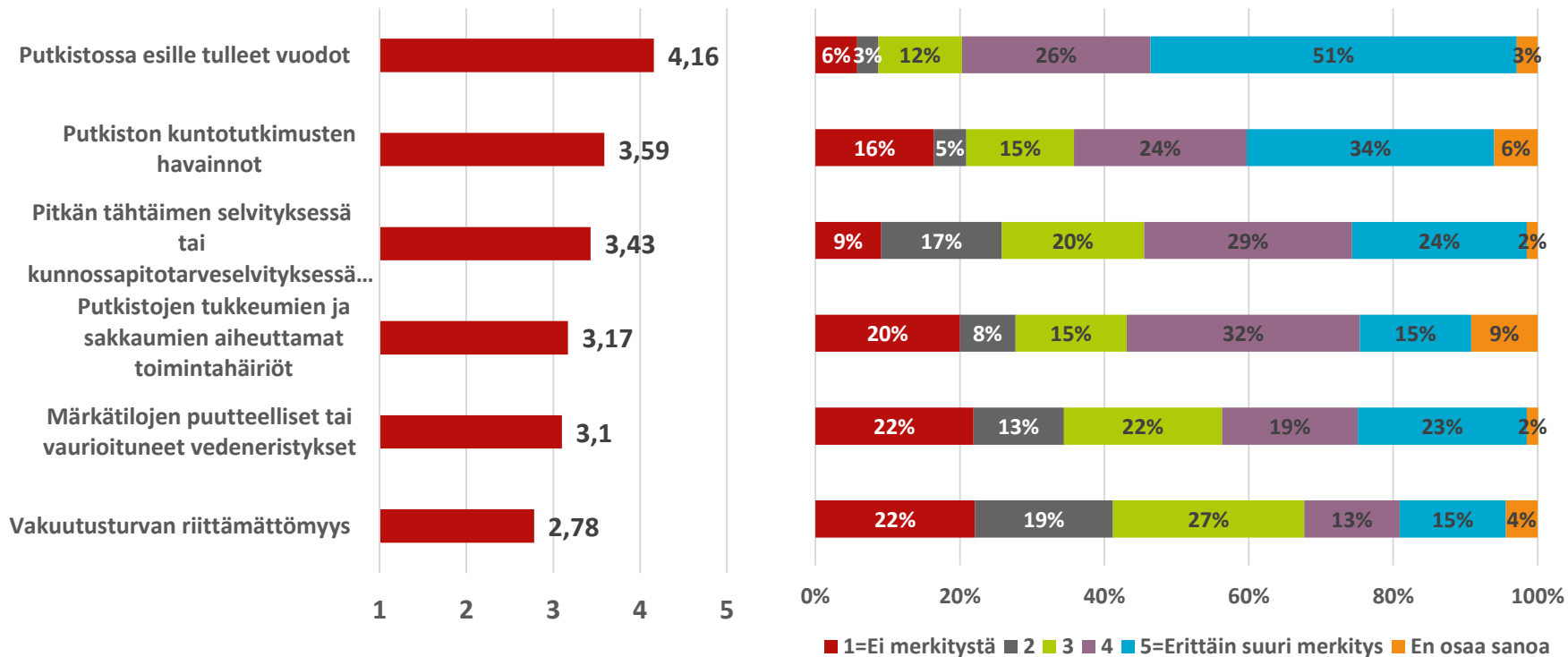


## Perustietoja

- Vastaajia 100. Arvioituja remontteja 70.
- Kaikkiaan kyselyyn vastanneilla on hallinnoinnissa noin 2200 taloyhtiötä.
- Kysely toteutettiin 8.-24.4.2022.
- Vastaajien jakauma on tasaisesti ympäri Suomea ja vastaa otokseltaan hyvin isännöinnin kenttää ja taloyhtiömaailmaa.
- Kysely on laaja ja aineisto laadukas.
- Tämän vuoden tutkimuksessa selvitettiin erityisesti kustannusten kehitystä, kupariputkien syöpymien taustoja sekä Venäjän hyökkäyssodan vaikutuksia taloyhtiöille.

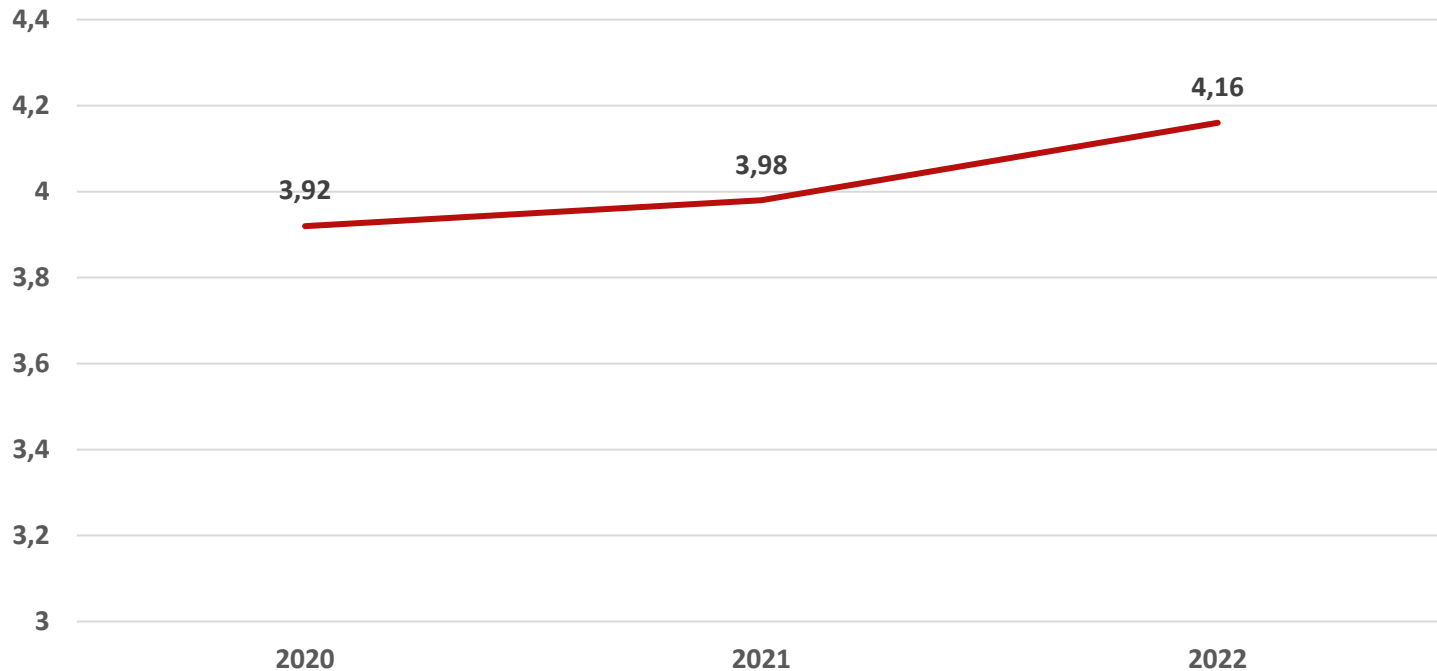
# Hankkeen valmistelu ja päätöksenteko

# Kuinka paljon seuraavilla asioilla oli vaikutusta putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen?



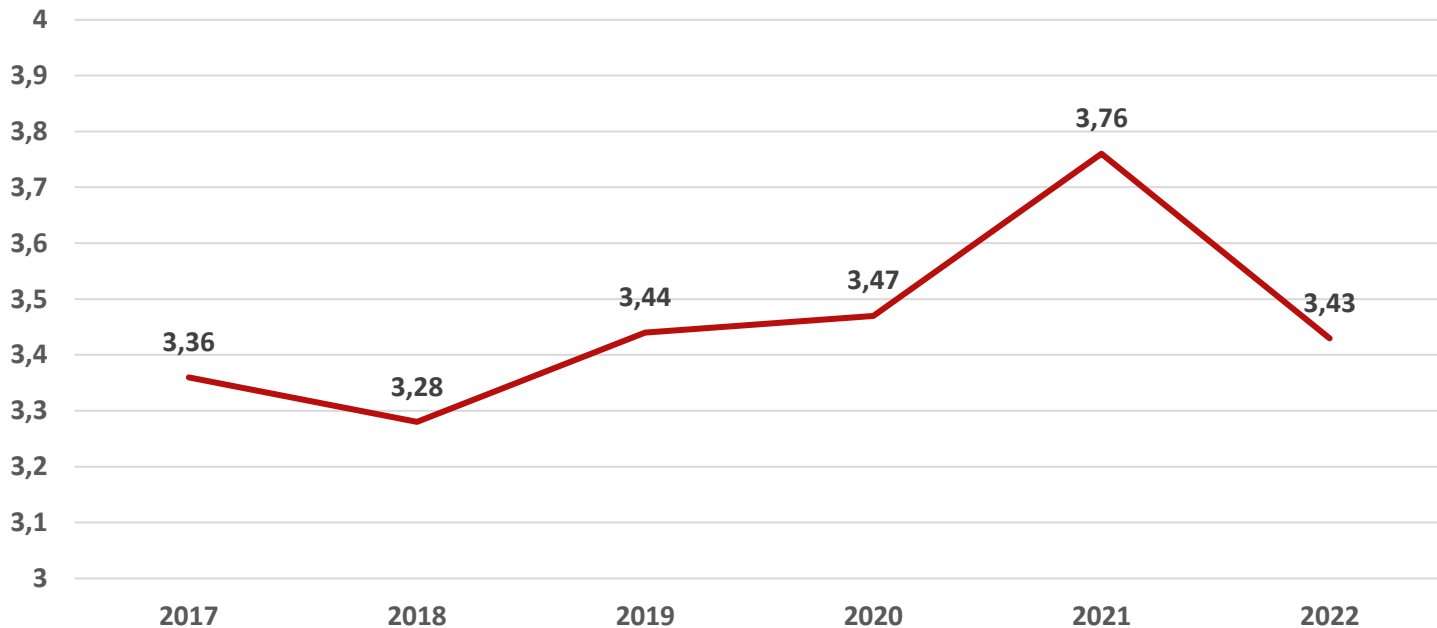
# Trendi

Putkistossa esille tulleet vuodot



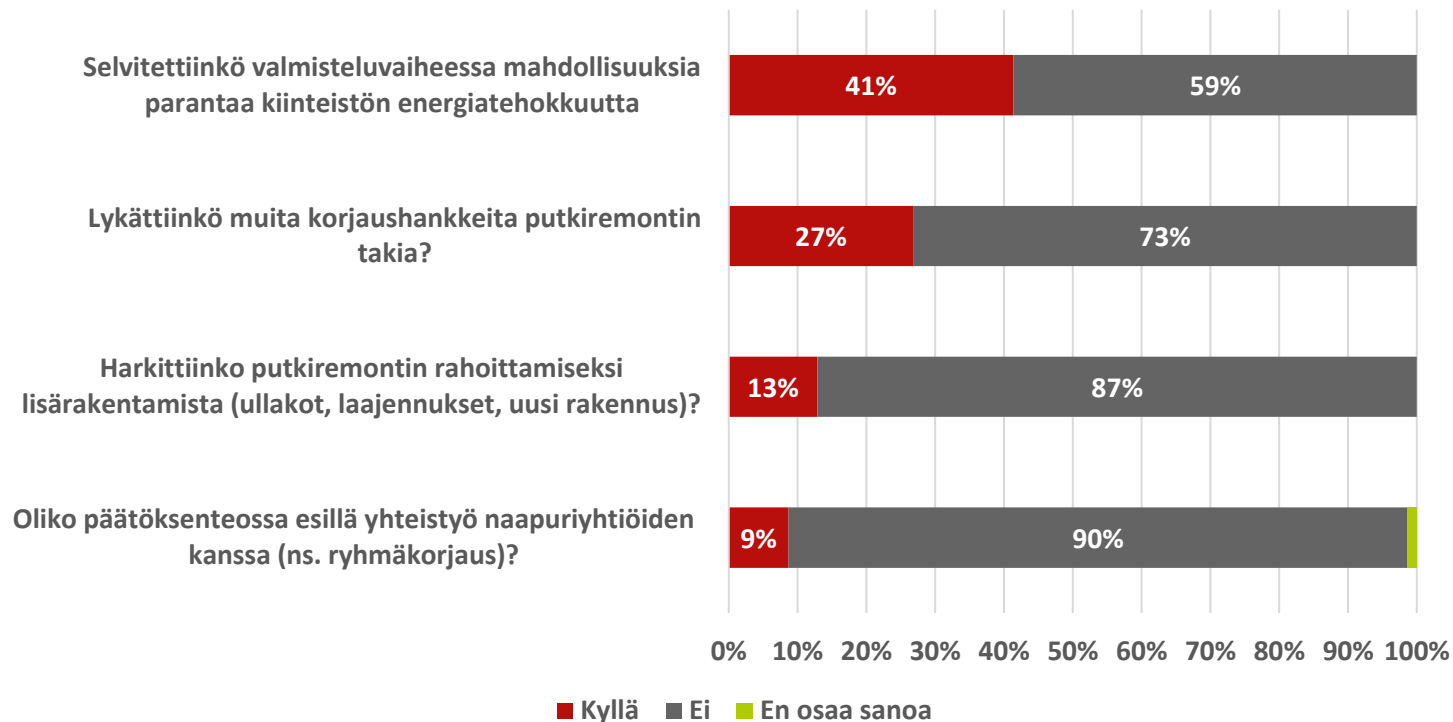
# Trendi

Pitkän tähtäimen selvityksessä tai kunnossapitotarveselvityksessä oli otettu kantaa remontin ajankohtaan

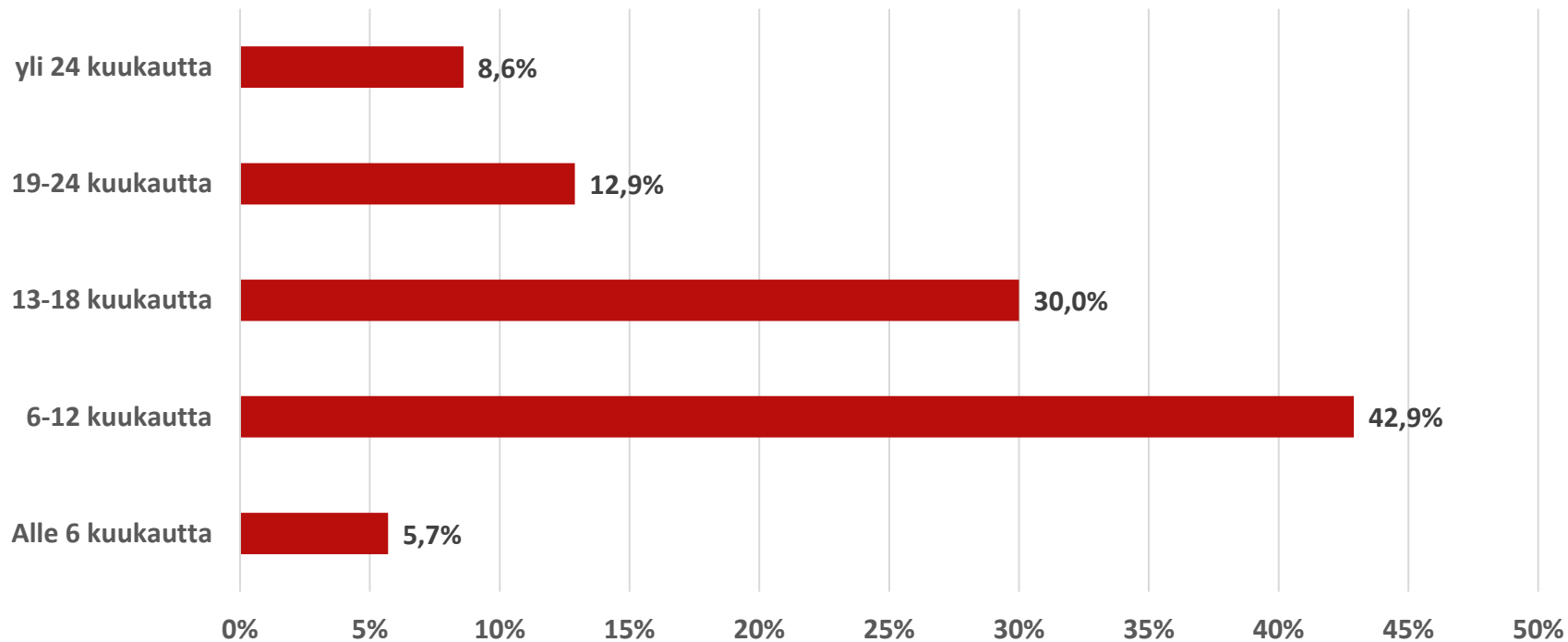




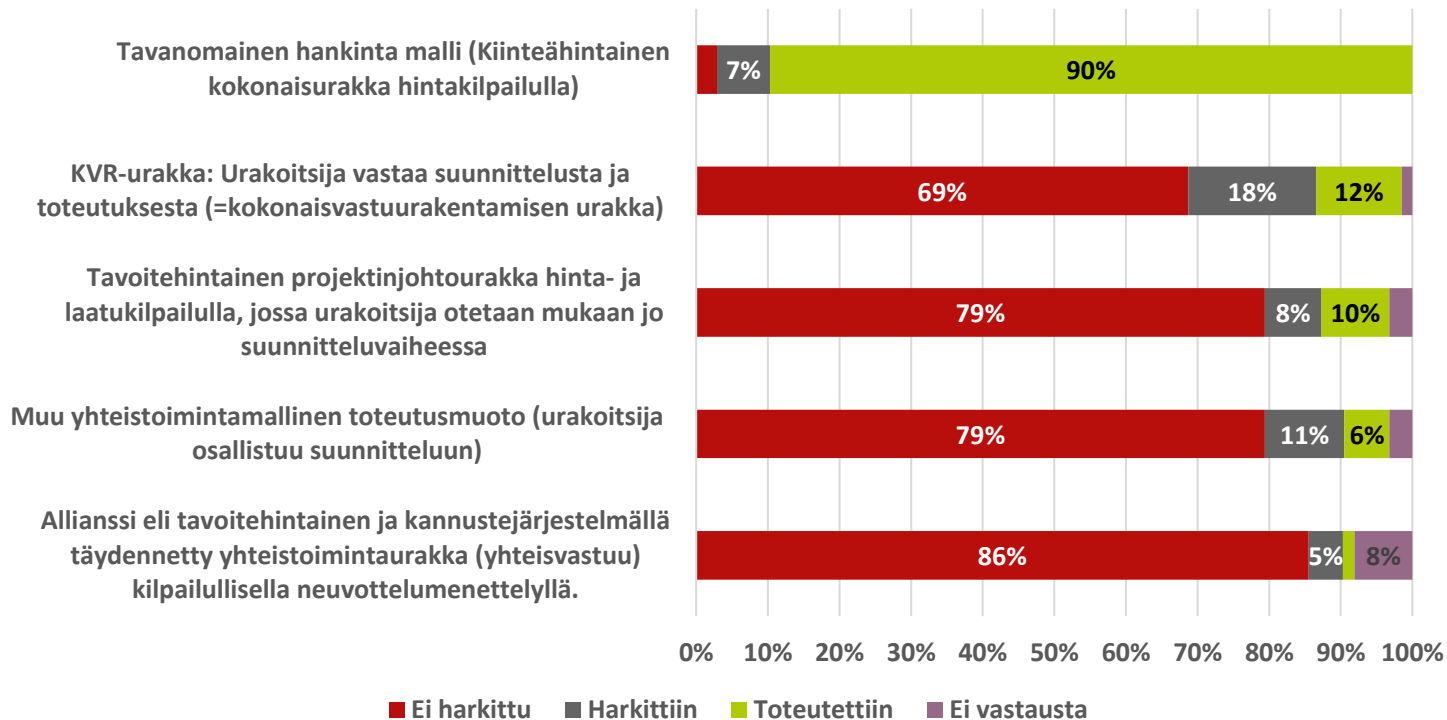
# Valmisteluvaihe



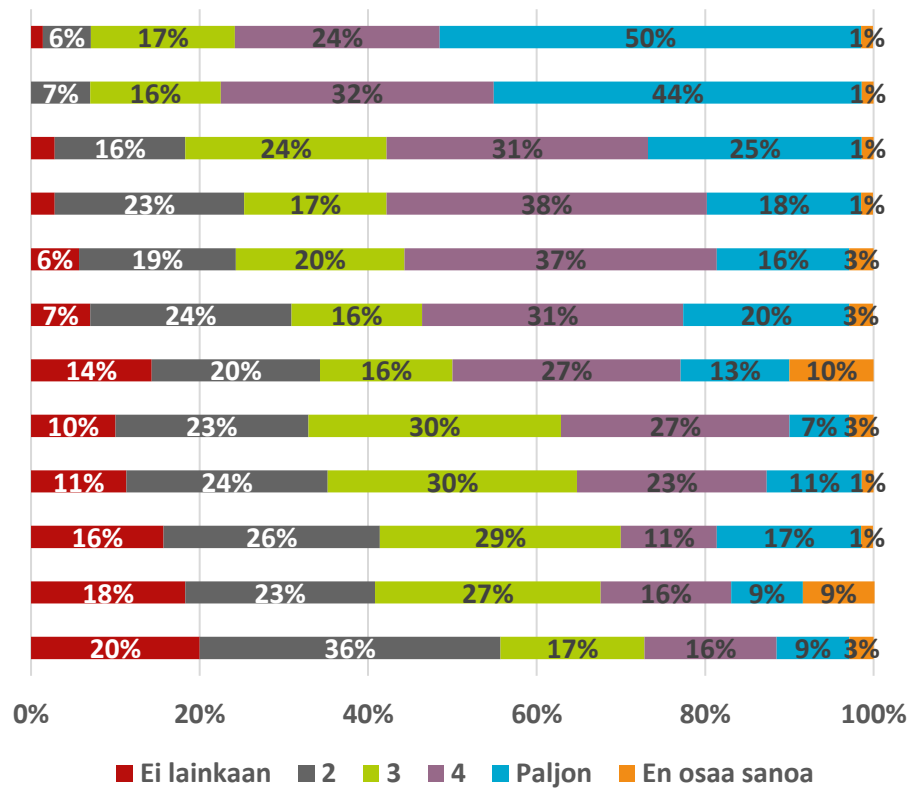
# Hankkeen aikataulu hankesuunnittelusta toteutusvaiheeseen



# Remontin toteutusmuodot

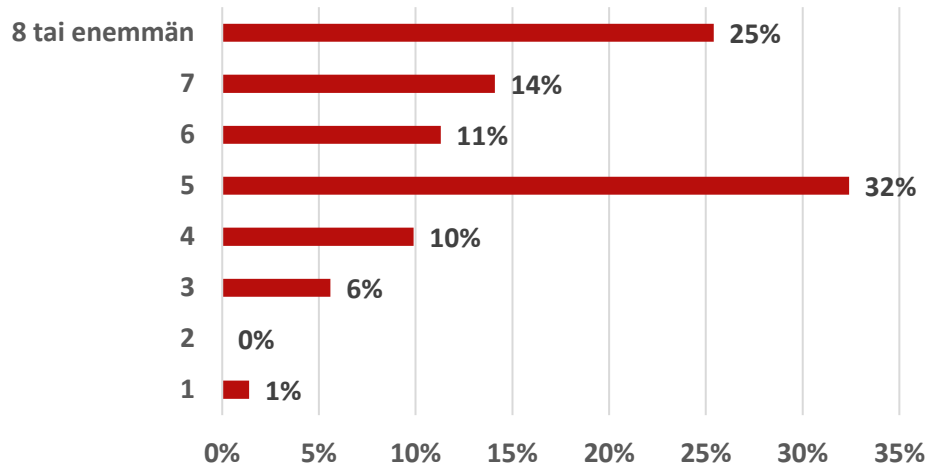


# Kuinka paljon seuraavat herättivät huolta osakkaiden keskuudessa (hankkeen valmisteluvaiheessa)?

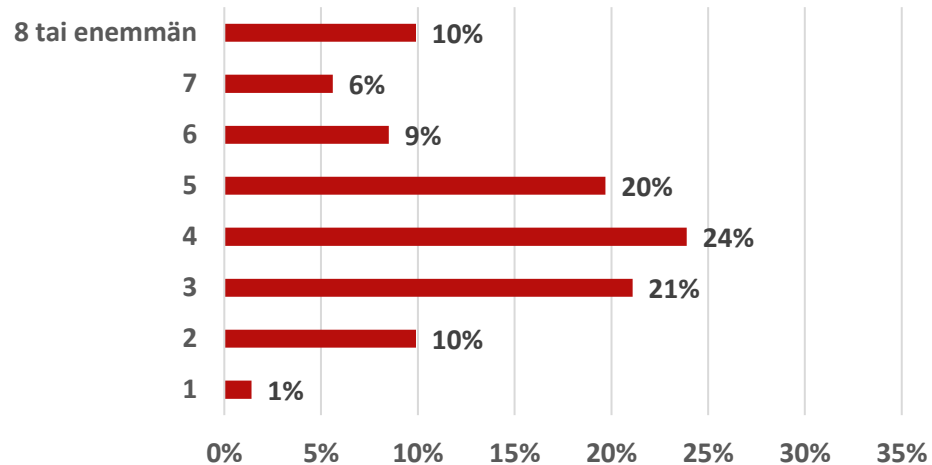


# Tarjoukset

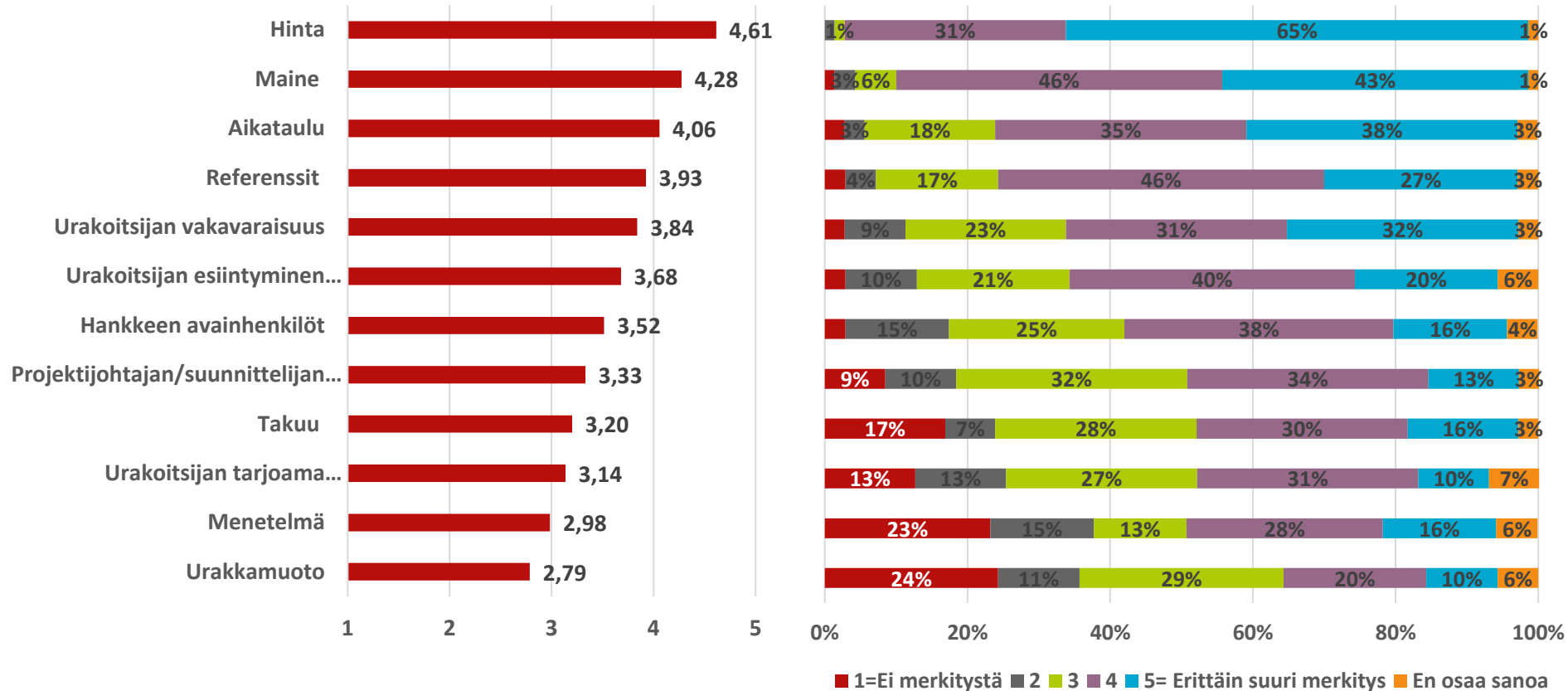
## Kuinka monta urakkatarjousta pyydettiin?



## Kuinka monta urakkatarjousta saatiin?

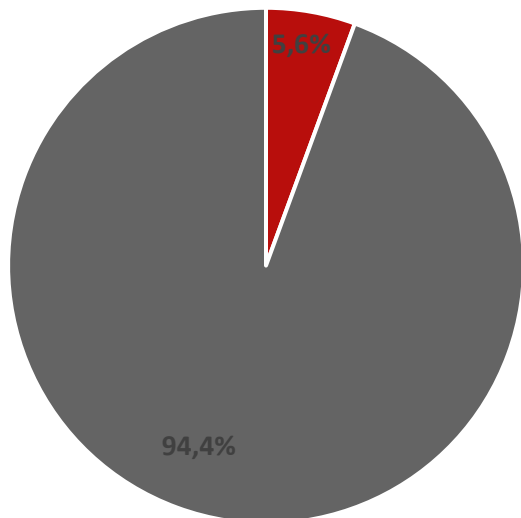


# Kuinka suuri merkitys seuraavilla tekijöillä oli urakoitsijan valinnassa?



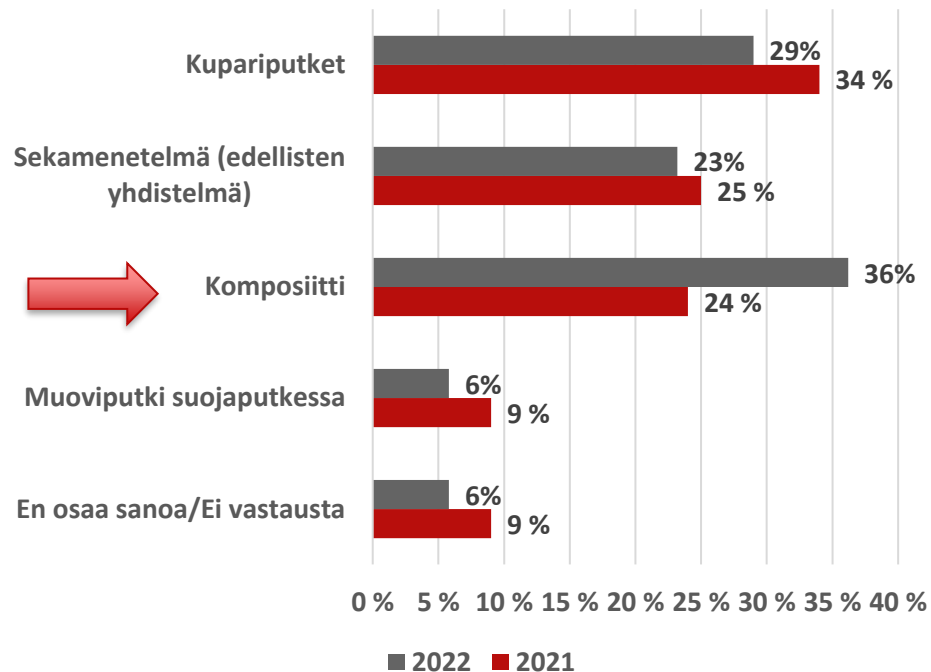
# Hankkeen toteutus

# Käyttövesi



■ Ei korjattu ■ Korjattiin, uudet putket

Käyttövesijohtojen materiaalivalinta

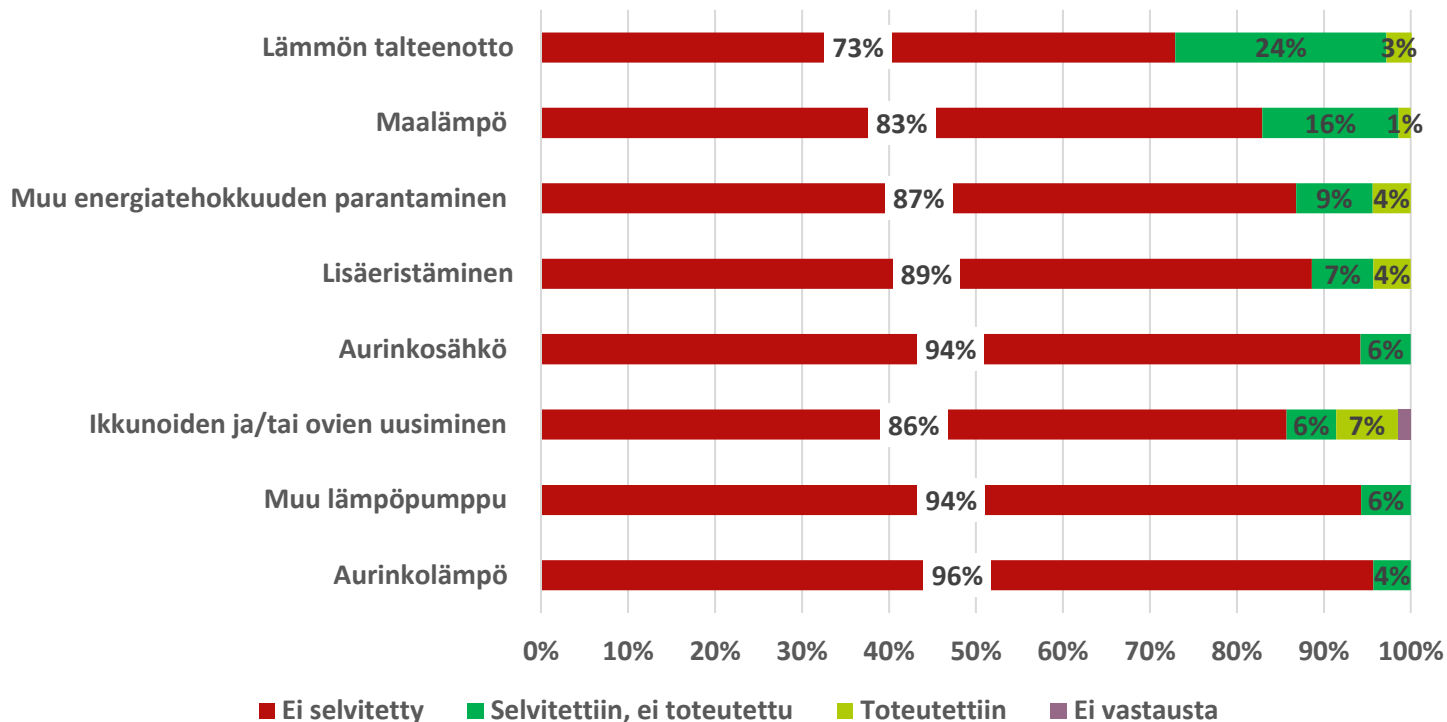




# Energia



# Energiatehokkuus ja muu talotekniikka

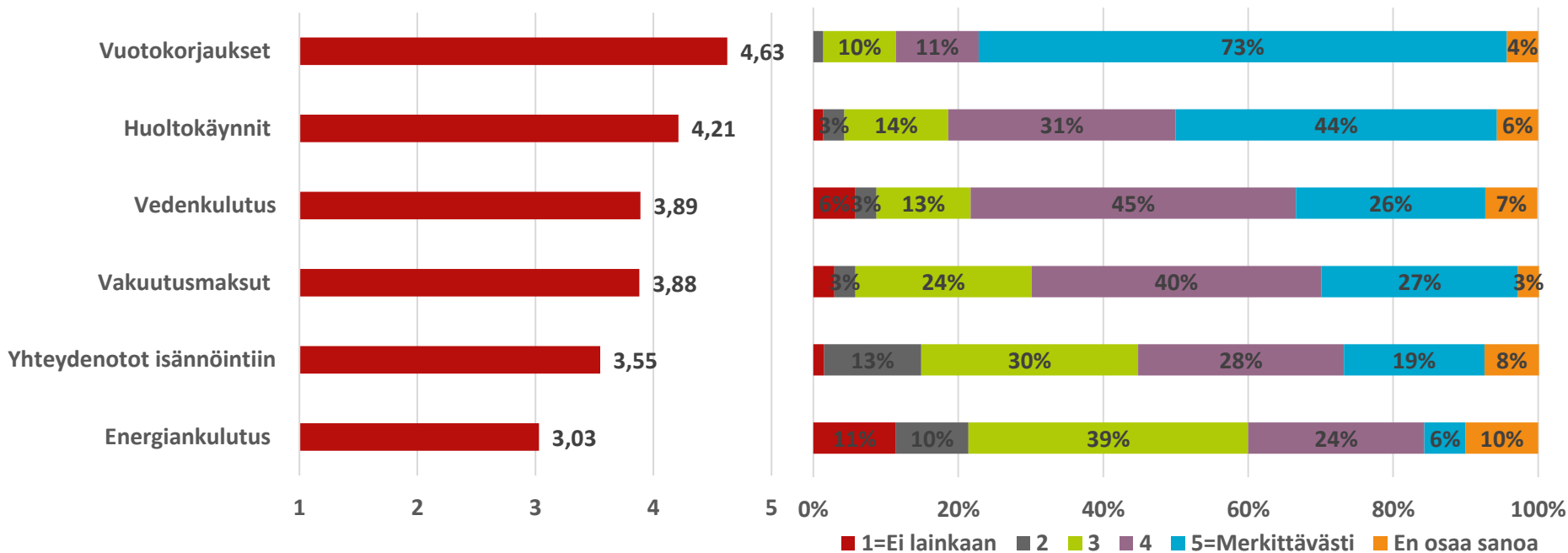


# Putkiremontin säästöt ja ajoitus

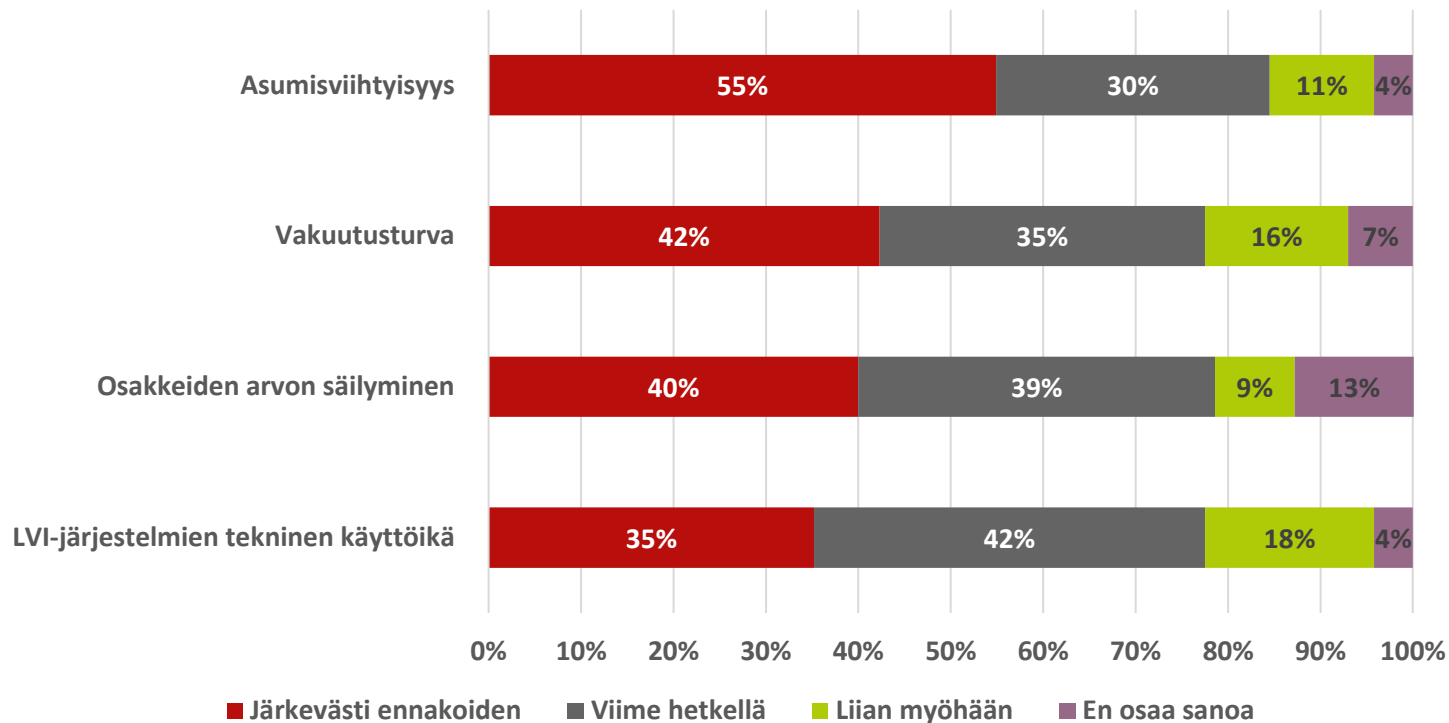


Isännöintiliitto

# Arvioi, onko putkiremontista seurannut säästöjä seuraavissa:

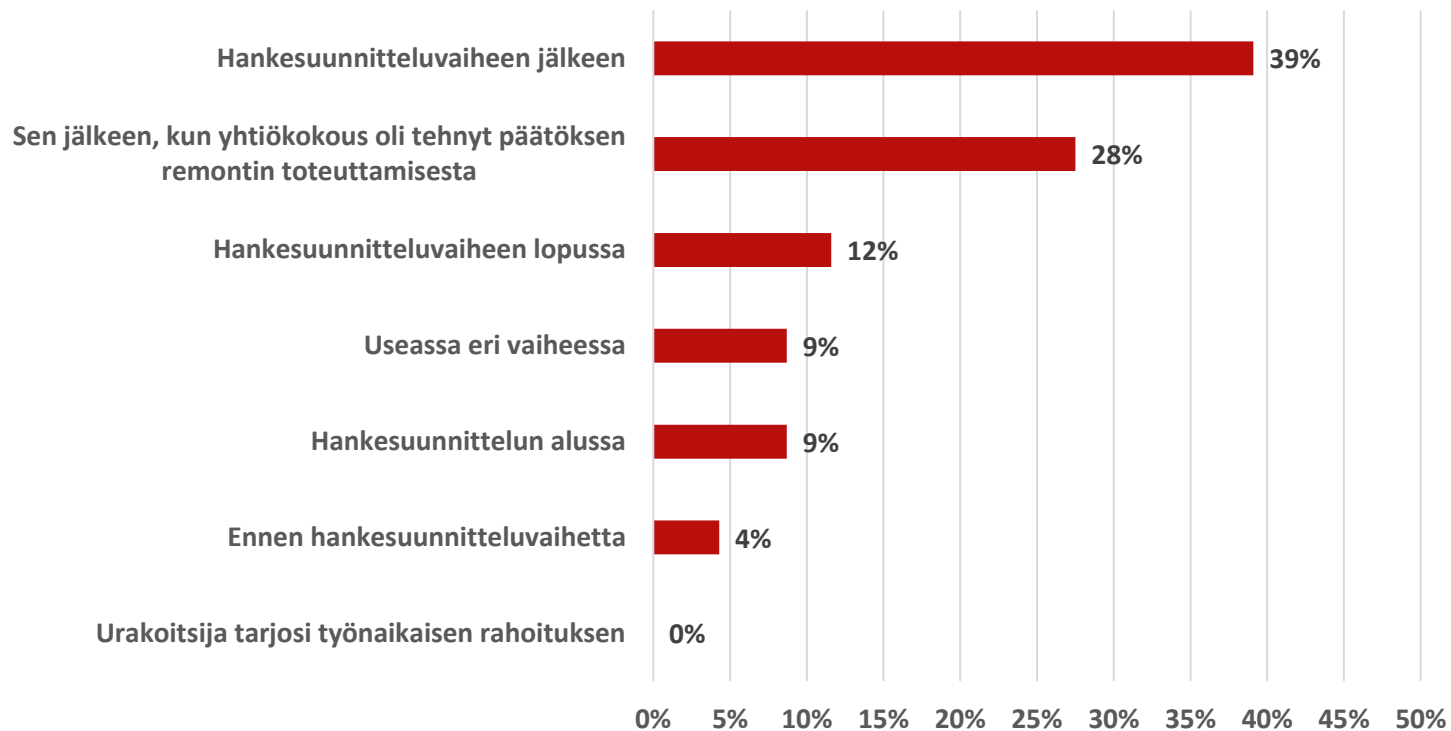


## Toteutettiinko hanke oikeaan aikaan seuraavista näkökohdista:



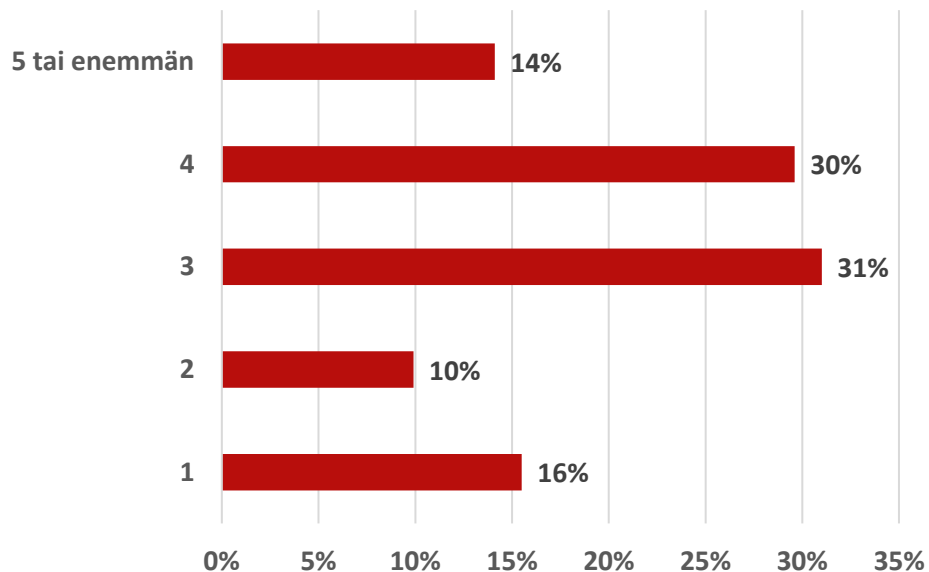
# Rahoitus

# Missä vaiheessa rahoitusta haettiin?

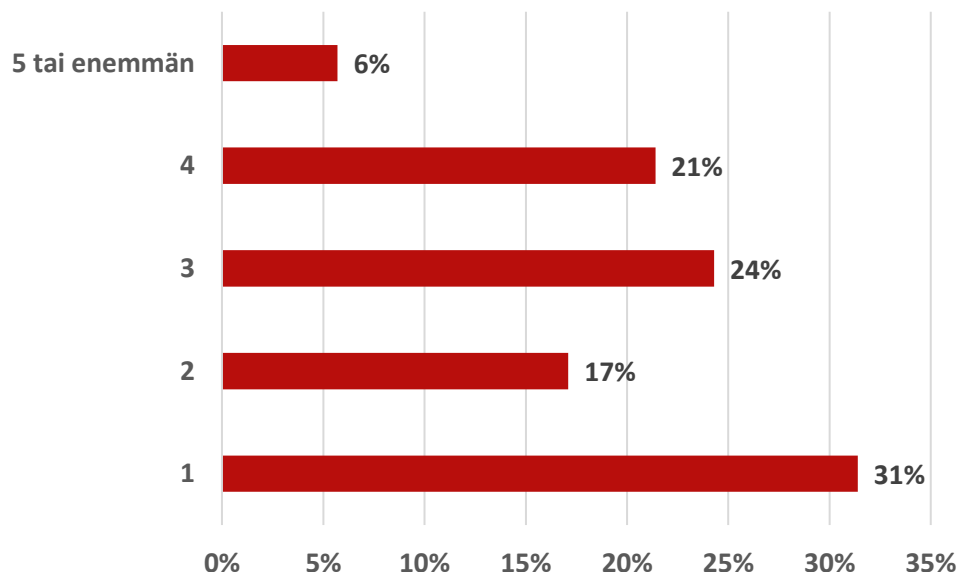


# Rahoituksen hakeminen

## Kuinka monesta pankista rahoitusta haettiin?



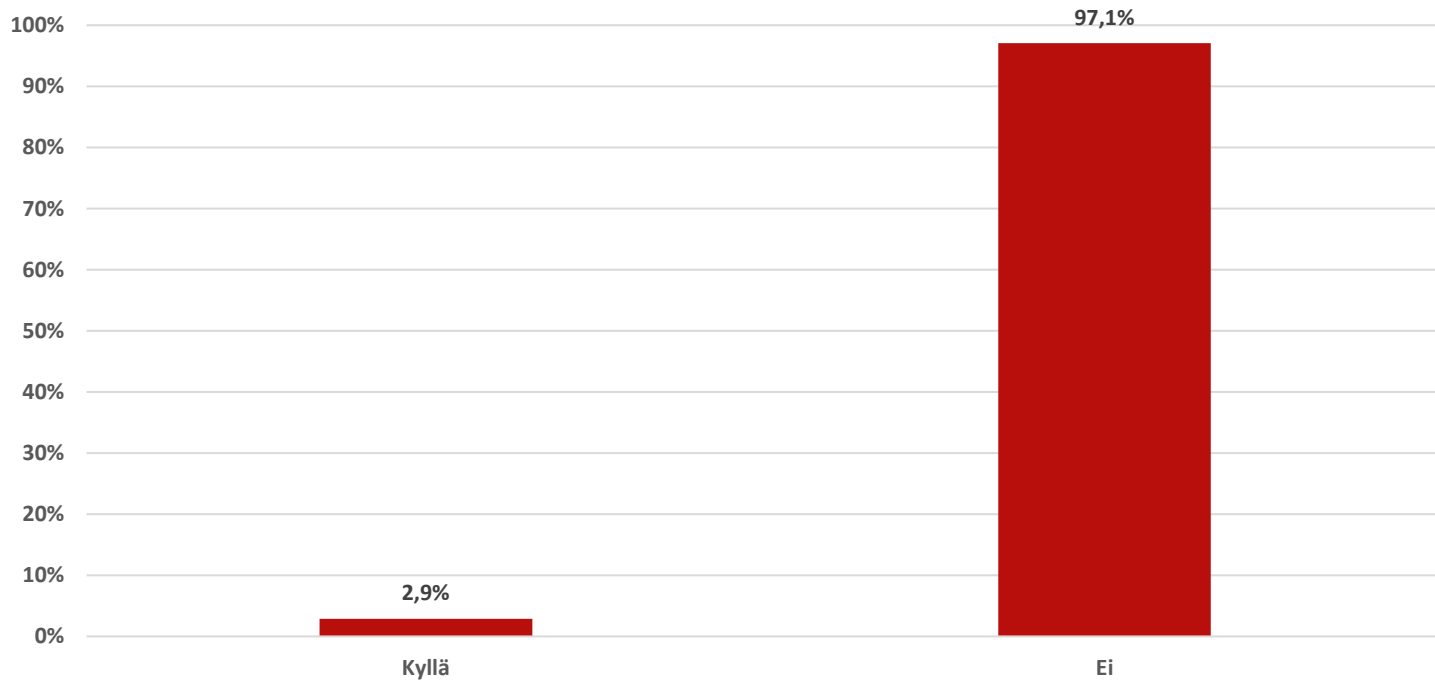
## Kuinka monesta pankista rahoitustarjous saatiin?





# Rahoituksen hakeminen

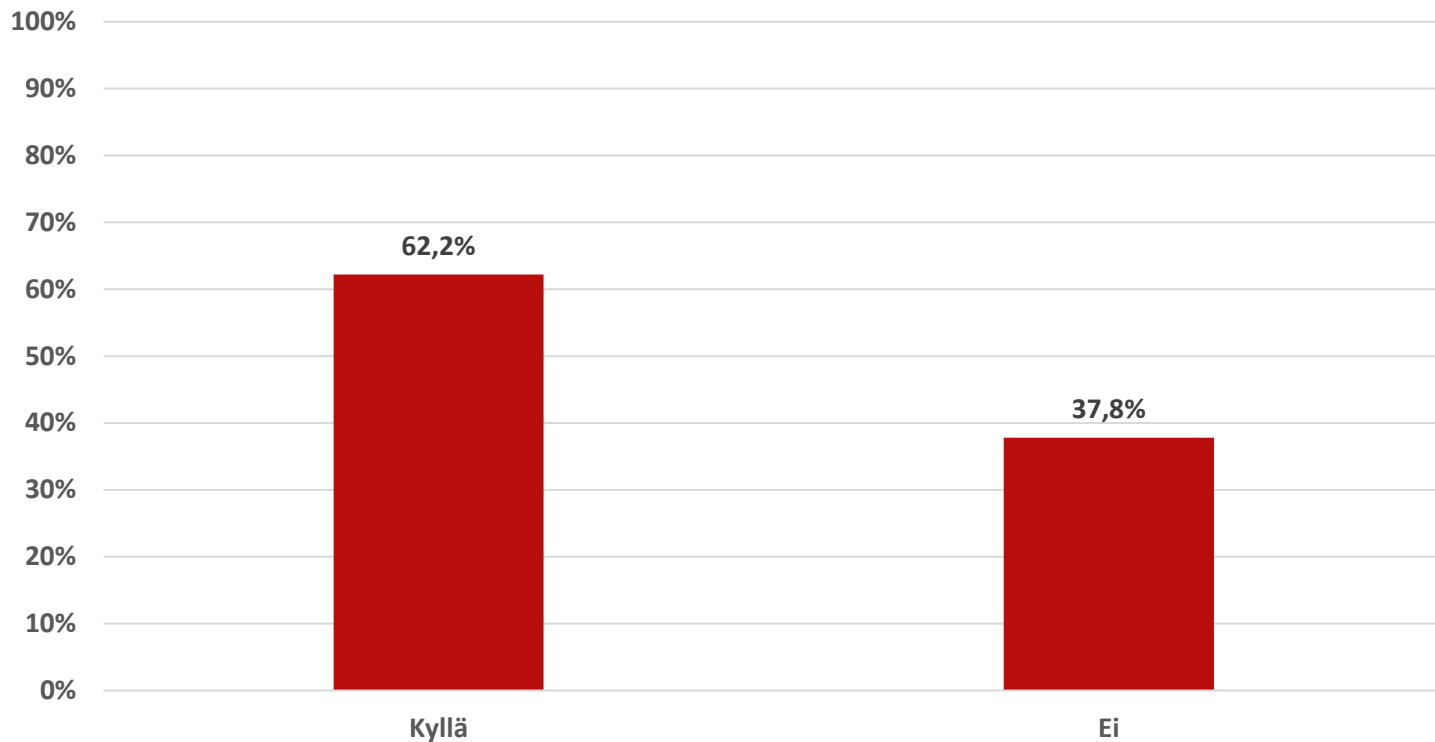
Selvitettiin hankkeessa mahdollisuutta vihreään rahoitukseen?



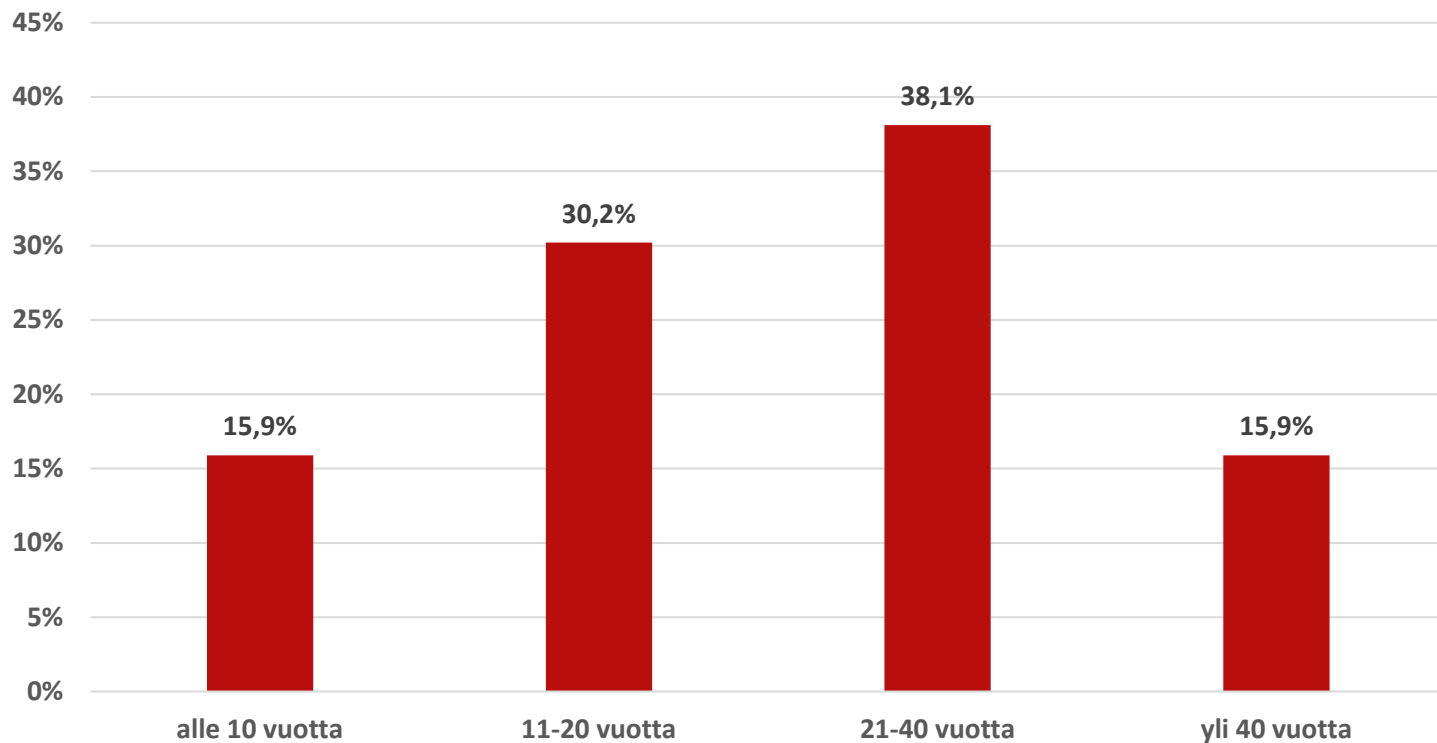
# Kupariputkiselvitys



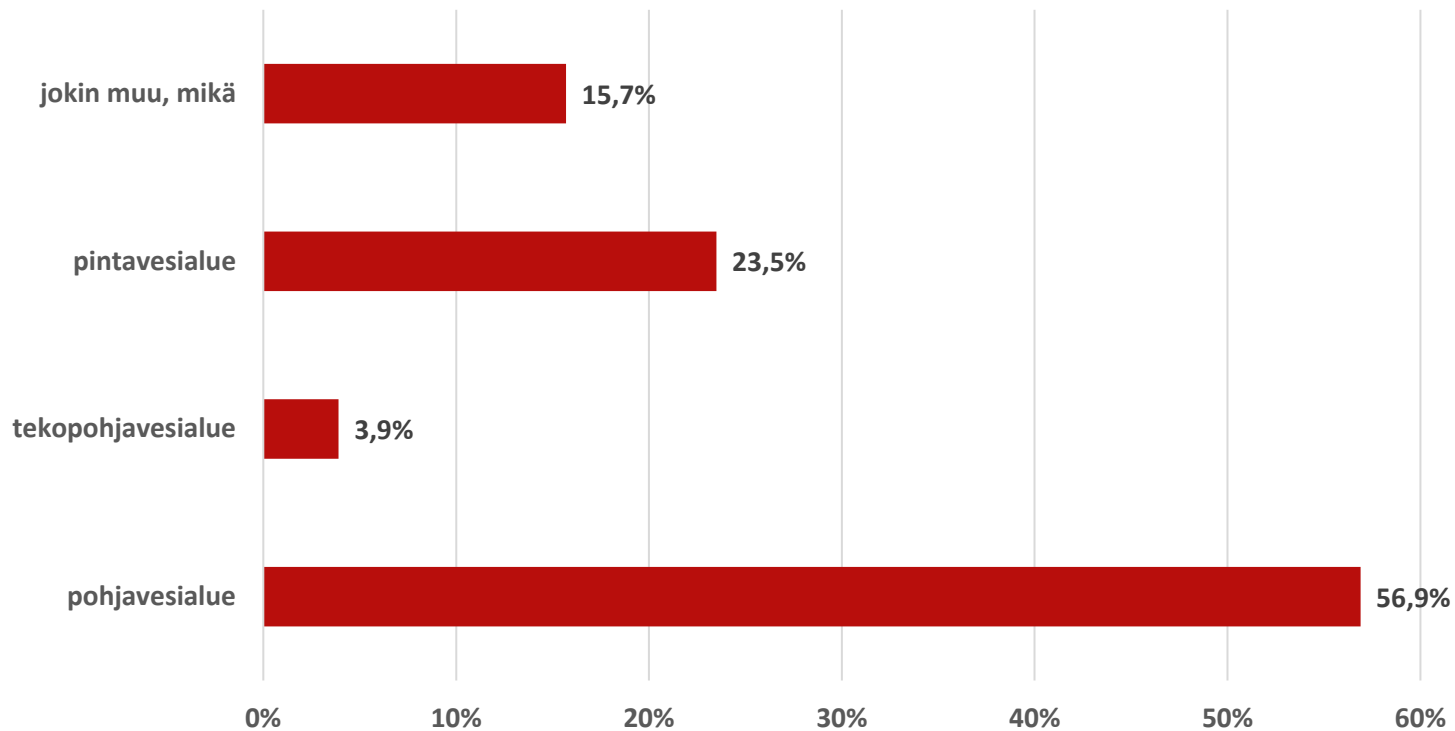
## Onko kohdallesi osunut kupariputkien pistesyöpyä?



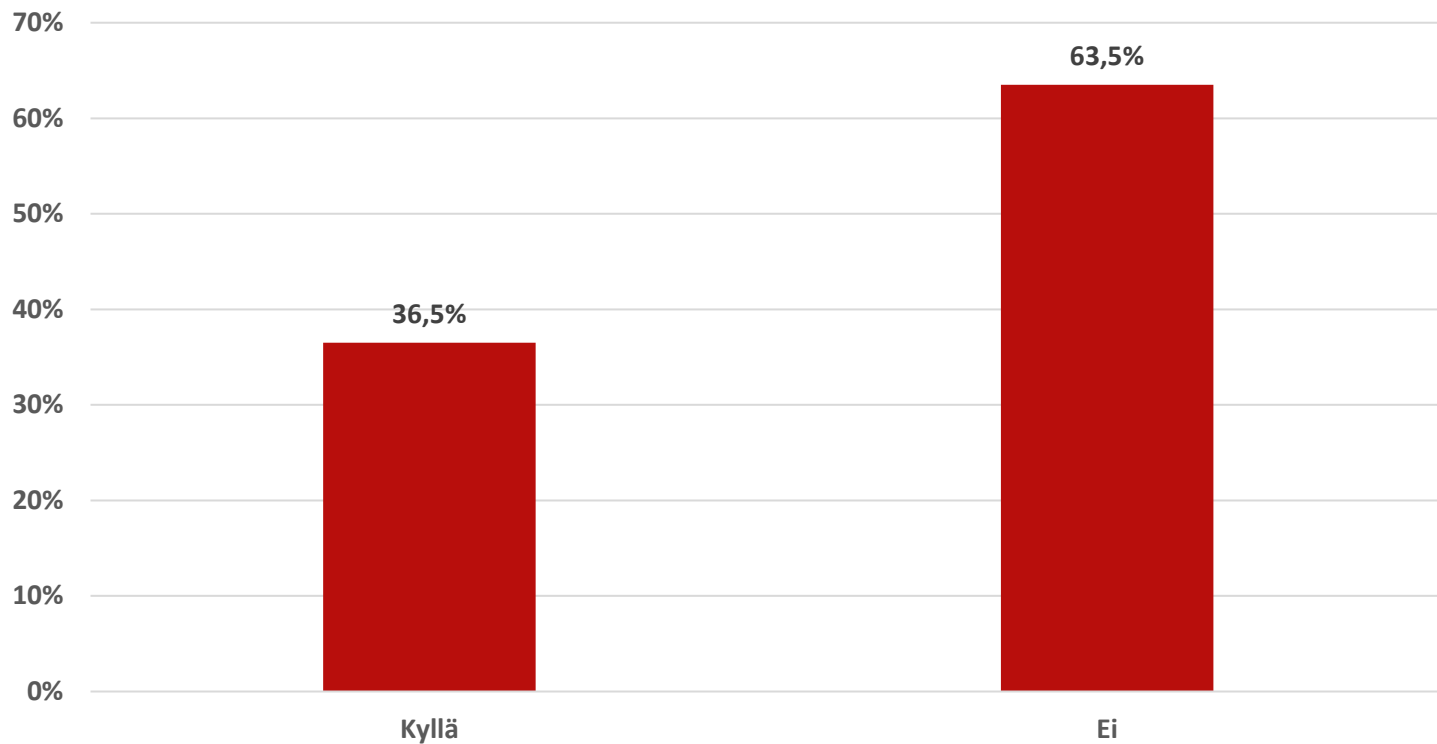
## Mikä oli syöpyneiden kupariputkien ikä?



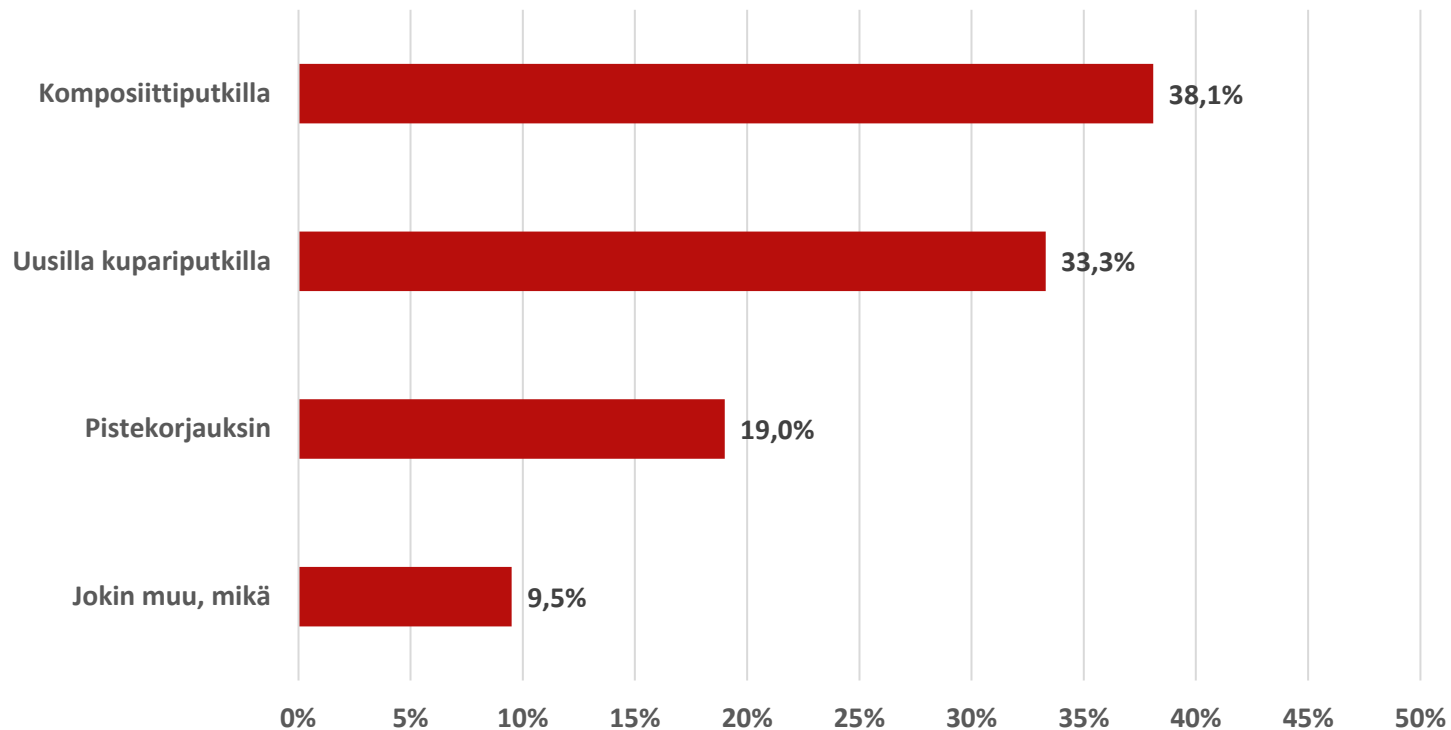
# Millainen vedenkäyttöalue oli kyseessä?



# Selvitettiinkö pistesyöpymien syitä?



# Miten syöpyneet putket korjattiin?



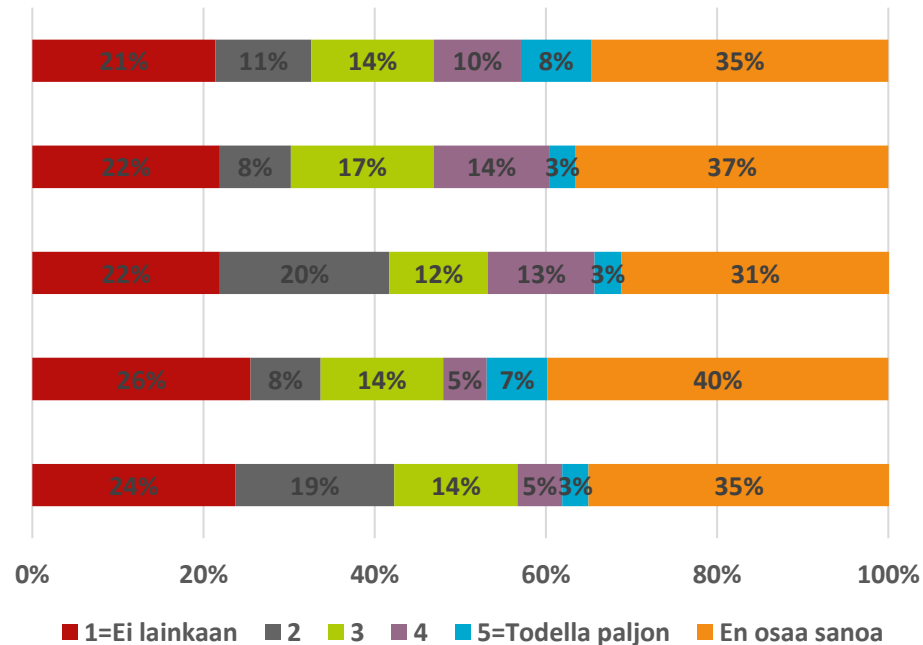
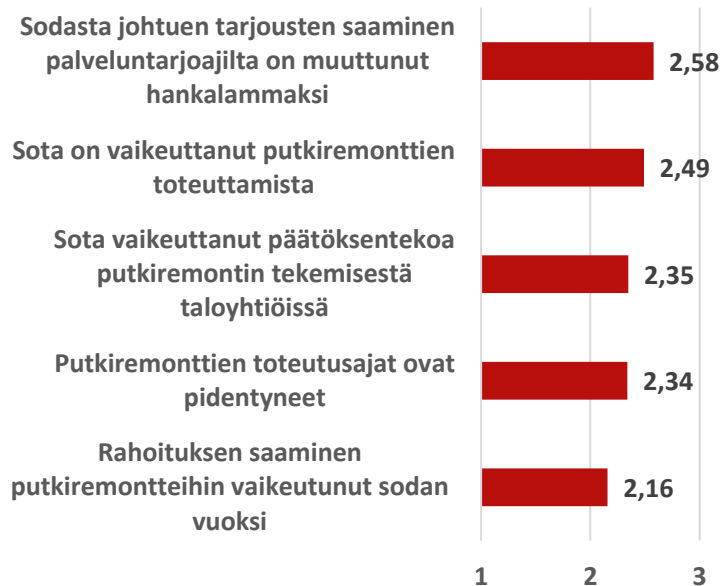
# Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset putkiremontteihin



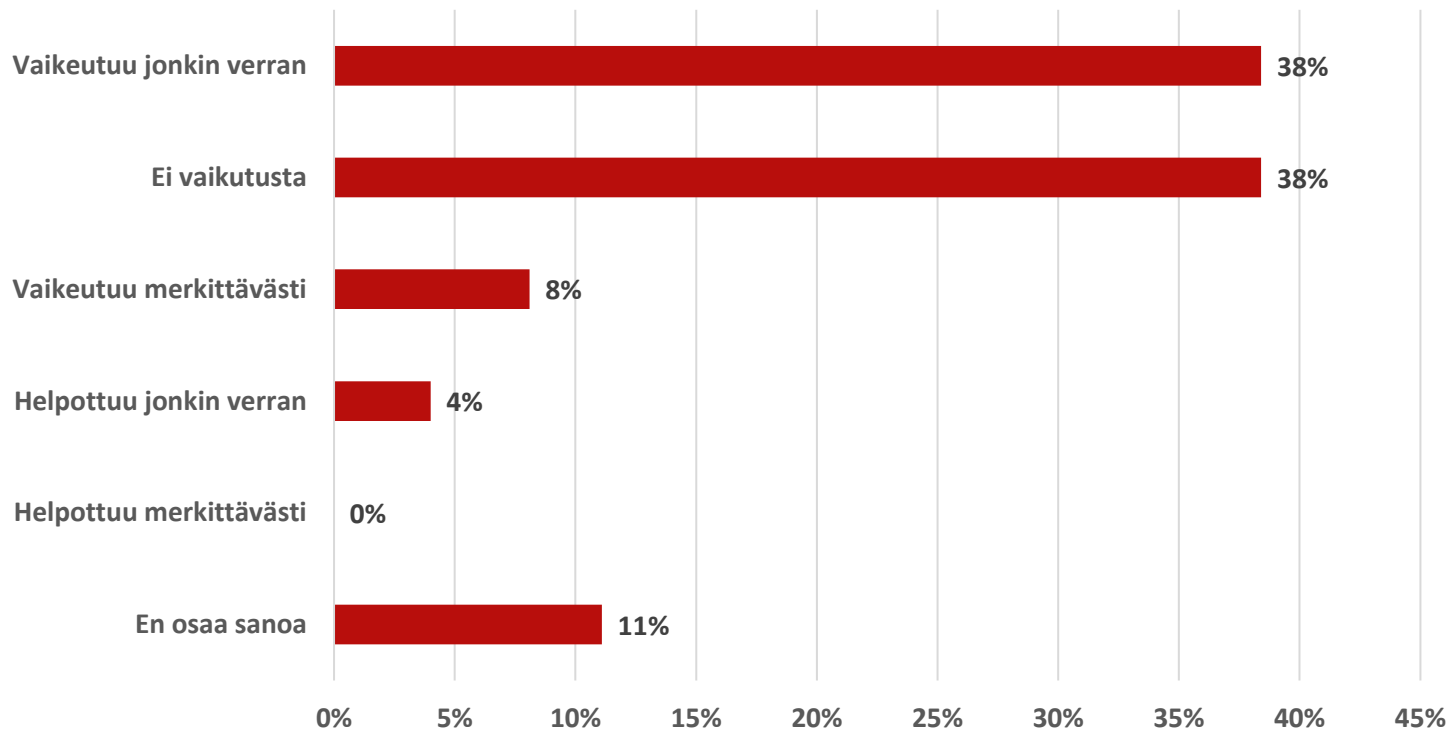
Isännöintiiliitto



# Venäjän hyökkäyssodan vaikutuksia putkiremontteihin



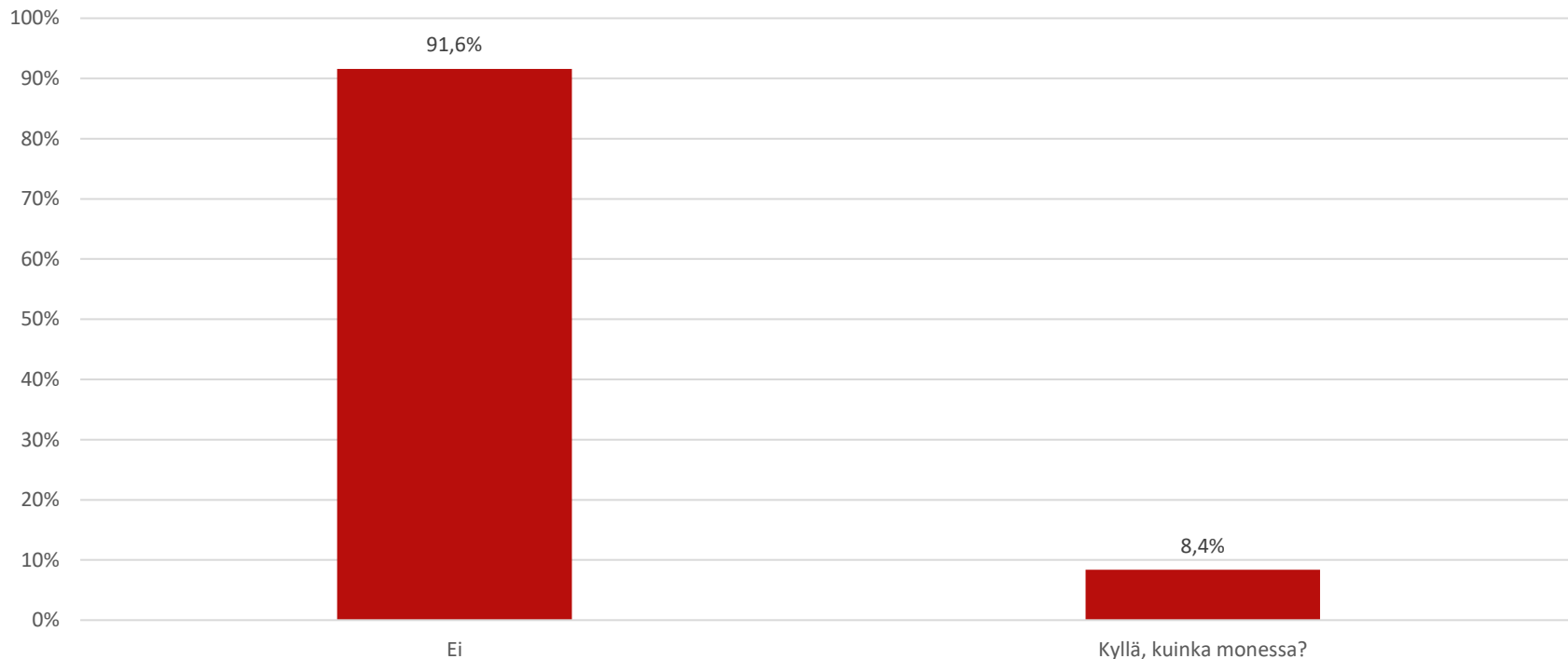
## Näetkö, että putkiremontista päättäminen vaikeutuu yhtiökokouskaudella?



# Putkiremonttien tulevaisuus



# Onko kiinteistön alasajo jossain asiakastaloyhtiössäsi ajankohtaista?



# Putkiremonttien tulevaisuus

Energiansäästö ohjaa päätöksentekoa tulevaisuudessa



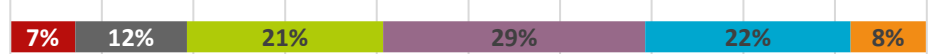
Lähiöiden suurissa ryhmäkorjaushankkeissa tulisi kiinnittää huomiota koko alueen kehittämiseen ja sitä kautta varmistaa investointien kannattavuus...



Uudet tekniset menetelmät ja innovaatiot ovat välttämättömiä, jotta kiinteistöjä voidaan korjata



Rahoituksen saamiseksi tarvitaan isännöitsijän ammattitaitoa ja erilaisia keinoja (esim. hankkeiden pilkkominen, rakennusoikeuden myynti, rahoitusmuodot)



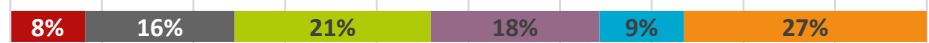
Tarvitaan "kevytkorjaamisen" malleja taloille, joissa ei kannata tai ole mahdollista tehdä kattavaa remonttia



Pankit ovat kiristäneet merkittävästi rahoitusehtoja



Suurissa yli sadan asunnon hankkeissa tarvitaan urakoitsijalta laajempaa palvelupakettia, jossa on huomioitu myös rahoitus



Lisärakentaminen on tulevaisuudessa merkittävä rahoitusratkaisu



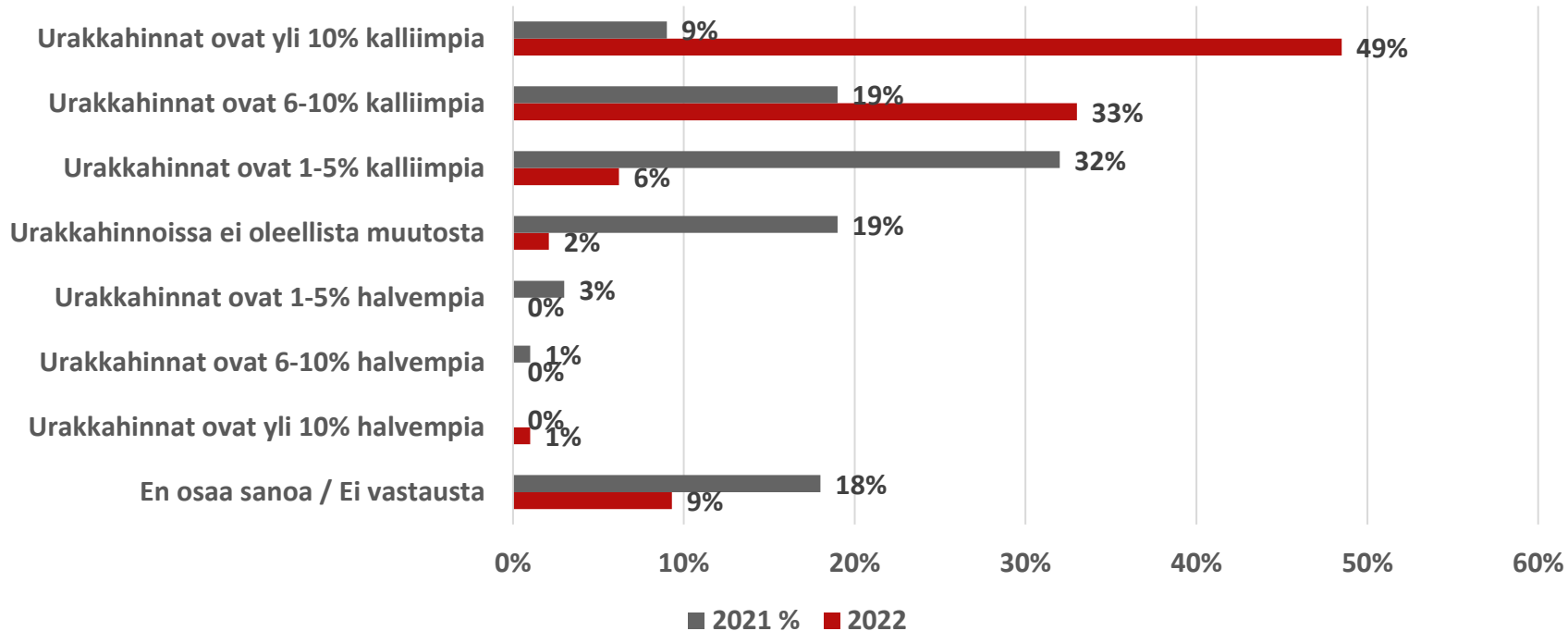
Merkittävää osaa asiakasyhtiöistäni ei kannata korjata



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

■ 1=Täysin eri mieltä ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5=Täysin samaa mieltä ■ Ei vastausta

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



## Yhteenveto

- Putkiremonttien kustannukset ovat nousseet merkittävästi viimeisen vuoden aikana.
- Isännöitsijät ennustavat putkiremonttien kustannusten nousevan yli 10 prosenttia seuraavan vuoden aikana.
- Putkien vuotaminen on jälleen aiempaa yleisempi syy putkiremontin käynnistämiseksi. Tämä on ongelma, jos remontit tulevat yllättäen.
- Komposiittiputki olivat ensimmäistä kertaa kupariputkea yleisempi materiaalivalinta.
- Uusia teknologioita ja innovaatioita toivotaan putkiremonttien toteuttamiseen.

## Yhteenveto

- Energiansäästö ohjaa päätöksentekoa entistä enemmän.
- Putkiremonteissa edelleen hyvin harvoin parannetaan energiatehokkuutta.
- Putkiremonttien toteuttaminen vaatii isännöinniltä entistä enemmän ammattitaitoa rahoituksen järjestämisessä, kilpailutuksessa ja päätöksenteon edistämisessä.
- Venäjän hyökkäyssota vaikeuttaa putkiremonttien toteuttamista entisestään.
- Useat isännöitsijät ovat urallaan törmänneet putkiremonttien pistesyöpymiin. Hyvin usein syitä ei selvitetä. Ongelma on alle 10 vuoden aikajänteellä syöpyneet putket.



## Isännöinti-iltojen politiikkasuositukset

- Asunto-osakeyhtiöiden takauslainajärjestelmän päivittäminen ja ehtojen parantaminen.
- Pitkäjänteisempää ja selkeämpää energia-avustuspolitiikkaa päätöksenteon edistämiseksi taloyhtiöissä. Venäjän hyökkäyssota alleviivaa ja ilmastonmuutoksen torjunta alleviivaa voimakkaasti tätä tarvetta.
- Kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiöiden remontteihin.
- Kupariputkien pistesyöpymistä on tehtävä tieteellinen tutkimus taloyhtiöiden riskienhallinnan tueksi.
- Taloyhtiöiden hallitustyöskentelyn arvoa on nostettava kaikin tavoin.
- Taloyhtiöstrategioiden merkitys korostuu, jotta taloyhtiöissä voidaan mahdollisimman hyvin tehdä suunnitelmallista kiinteistönpitoa sekä laadukasta ja kustannustehokasta asumista.

**Tuomas Viljamaa**

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

0407235821

@tuomasviljamaa



**Isännöintiiliitto**