



Korjausrakentamis- barometri

Kevät 2025

Julkaisuvapaa 7.5.2025 klo 9

Taloyhtiöiden korjausrakentamisen tilannekuva

Kevät 2025

Hankkeiden
määräkehitys
nihkeämpää
kuin 2024

Kasvu-
odotukset
pienentyneet
2025

Korot
edelleen
laskussa

Rakennus-
kustannukset
vakaat 2024,
2025

Urakka-
tarjouksia
aiempaa
enemmän

Rahoitus-
odotukset
jonkin verran
heikentyneet

Heikko
taloustilanne

Kasvanut
epävarmuus

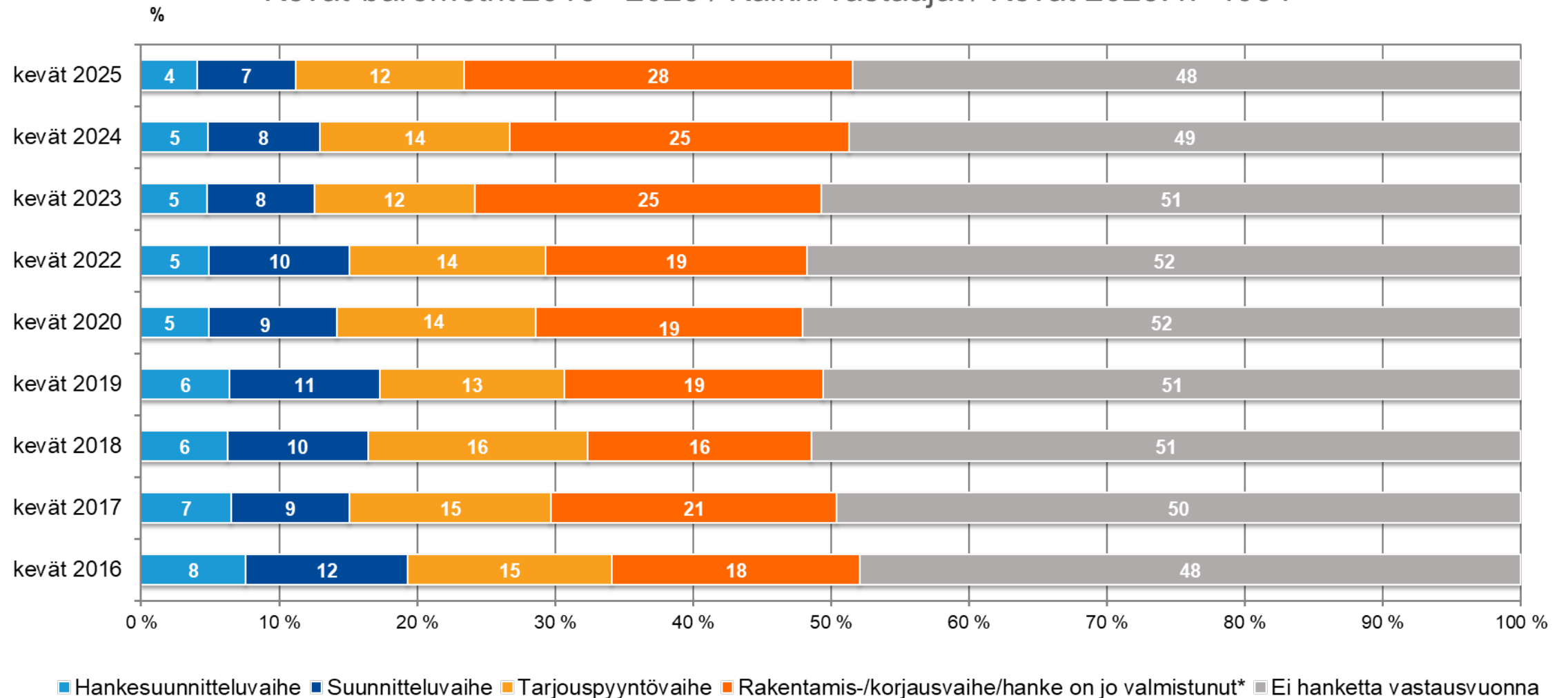
Taloyhtiöiden korjausrakentamisen suhdannenäkymät

Huhtikuu 2025

- Kuluvan vuoden Ilmapuntarin saldoluvun nousu katkesi, ja lukema oli sekä viime syksyä että kevättä matalampi. Kasvua tälle vuodelle odottaneita on 27 ja supistumista odottaneita 32 prosenttia vastaajista. Pk-seudulla ja Pohjois-Suomella saldoluvut ovat korkeimmat, hieman alle nollan. Muualla lukemat reilusti miinuksella. Kaikkialla saldoluvut laskivat sekä syksyyn että viime kevääseen verrattuina.
- Vastaushetkellä taloyhtiöistä 28 prosentilla oli hanke menossa tai hanke oli juuri päättynyt. Tämä on hieman enemmän kuin vuosi sitten keväällä. Korjaushankkeiden alkuvaiheen hankeputkessa olevien yhtiöiden määrä on kuitenkin vuoden takaista pienempi.
- Tulevan vuoden 2026 taloyhtiöiden odotukset ovat varovaisia. Odotuksia mittaava saldoluku on -6, joka on vain pisteen verran vuoden takaista korkeampi. Pohjois- sekä Länsi-Suomen odotukset ovat kuitenkin kohentuneet.
- Arvio ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksesta korjaamiseen on edelleen negatiivinen, mutta lukema kohosi edelliskertojen tapaan. Saldoluku on nyt -20, kun syksyn lukema oli -25. Vastaajista 73 % ilmoitti, ettei ajankohtainen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat isolta osaltaan. Lukema on korkein kevään 2022 jälkeen.
- Tarjousten saamisessa on edelleen näkyvissä piristymistä, joka on alkanut keväällä 2023.

Korjaushankkeen vaihe taloyhtiössä

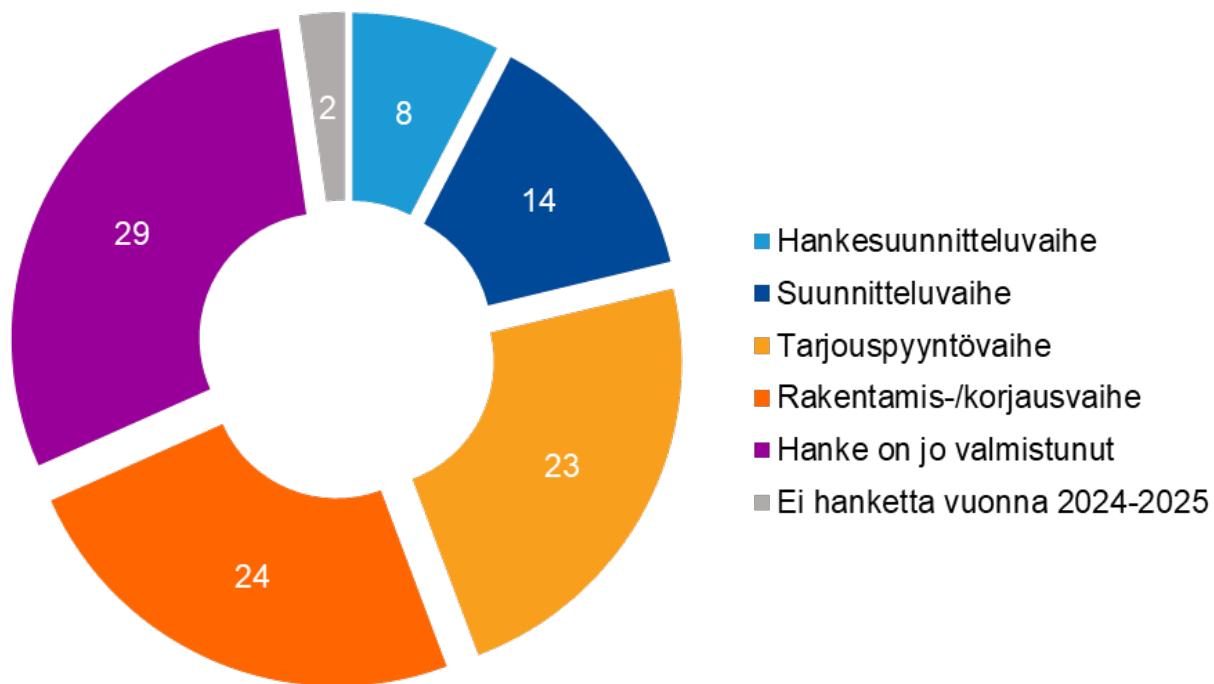
Kevät-barometrit 2016 - 2025 / Kaikki vastaajat / Kevät 2025: n=4064



Hankkeen vaihe niillä, joilla hanke menossa...

Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

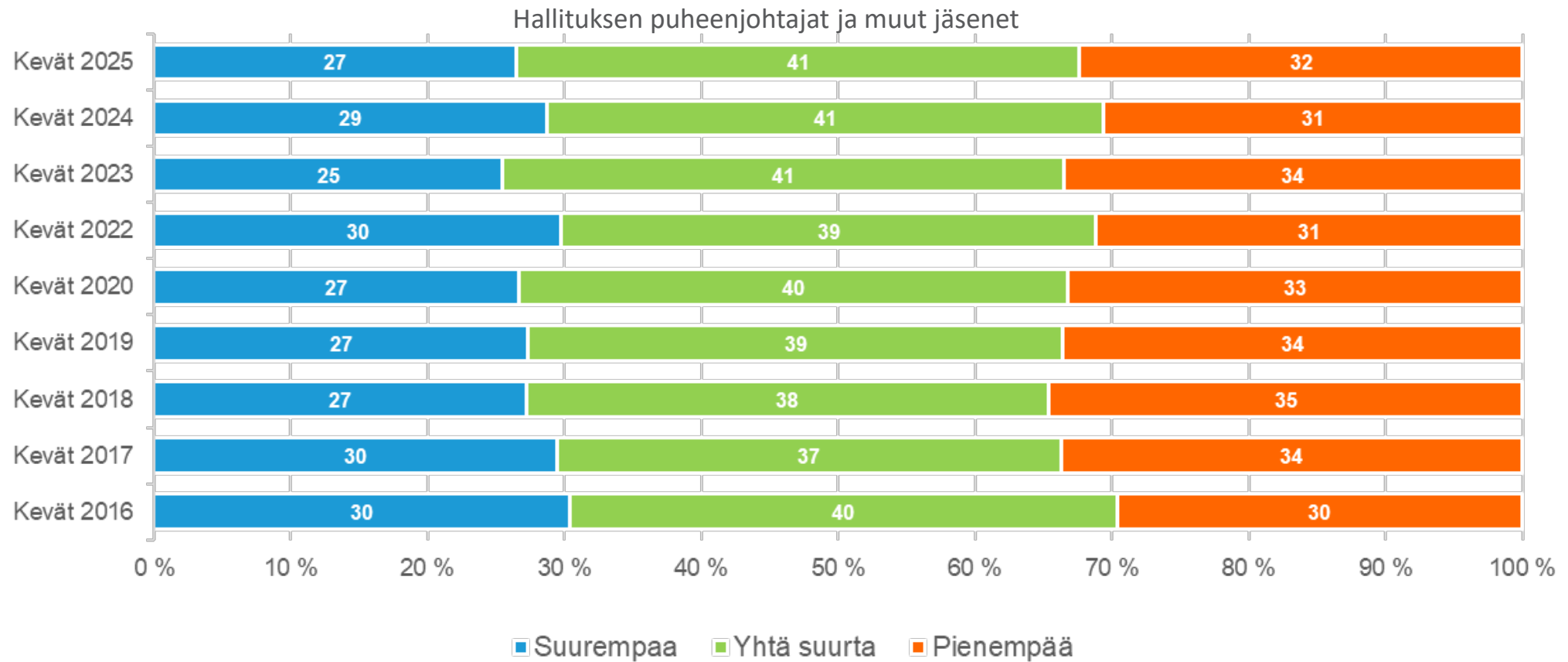
Kevät 2025, n=2175 / Vastaaajat, joiden yhtiössä hanke



Suhdannenäkymät

Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

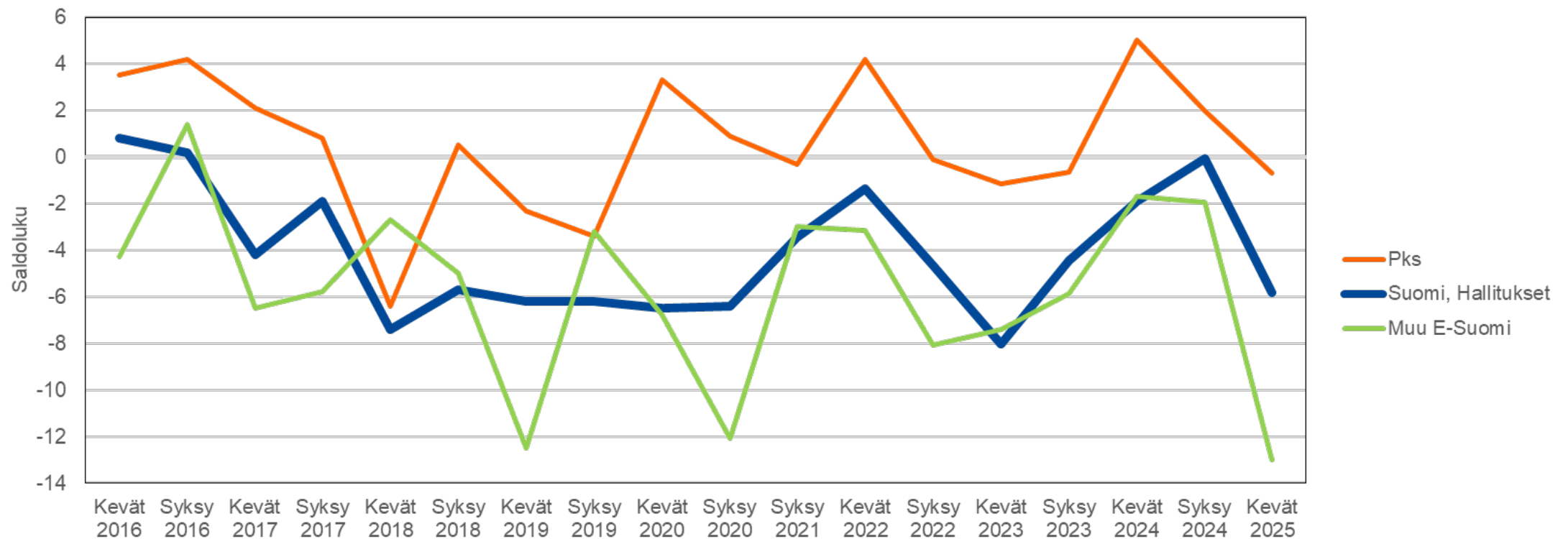
Yhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna
Kevät-barometrit Kevät 2025 (Saldo: -6)



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Etelä-Suomi

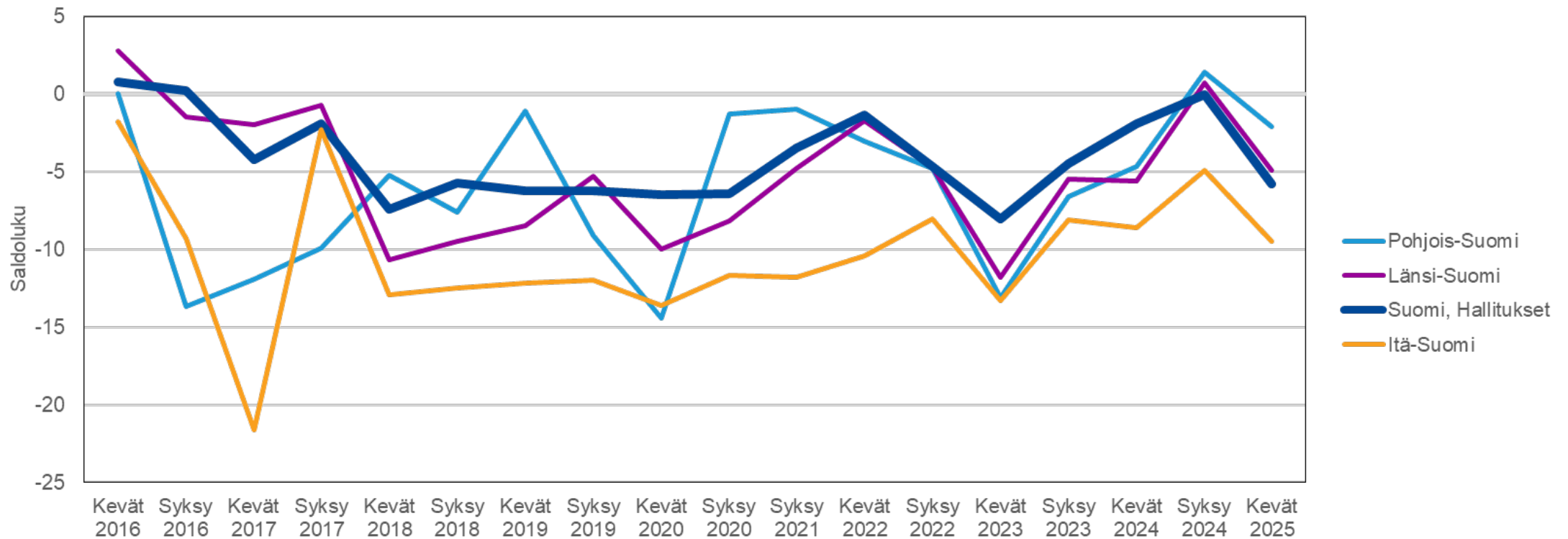
Taloyhtiön korjausrakentaminen edellisvuoteen verrattuna - Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Itä-, Länsi- ja Pohjois-Suomi

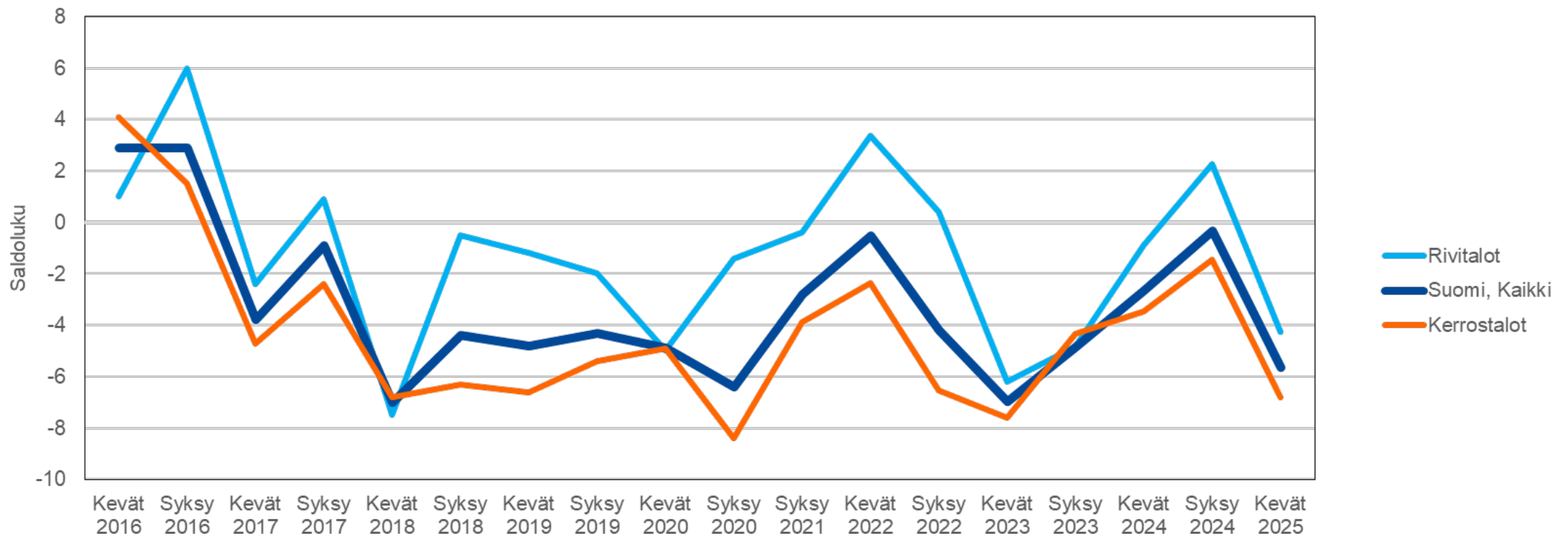
Taloyhtiön korjausrakentaminen
edellisvuoteen verrattuna
- Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Kuluva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen
edellisvuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot

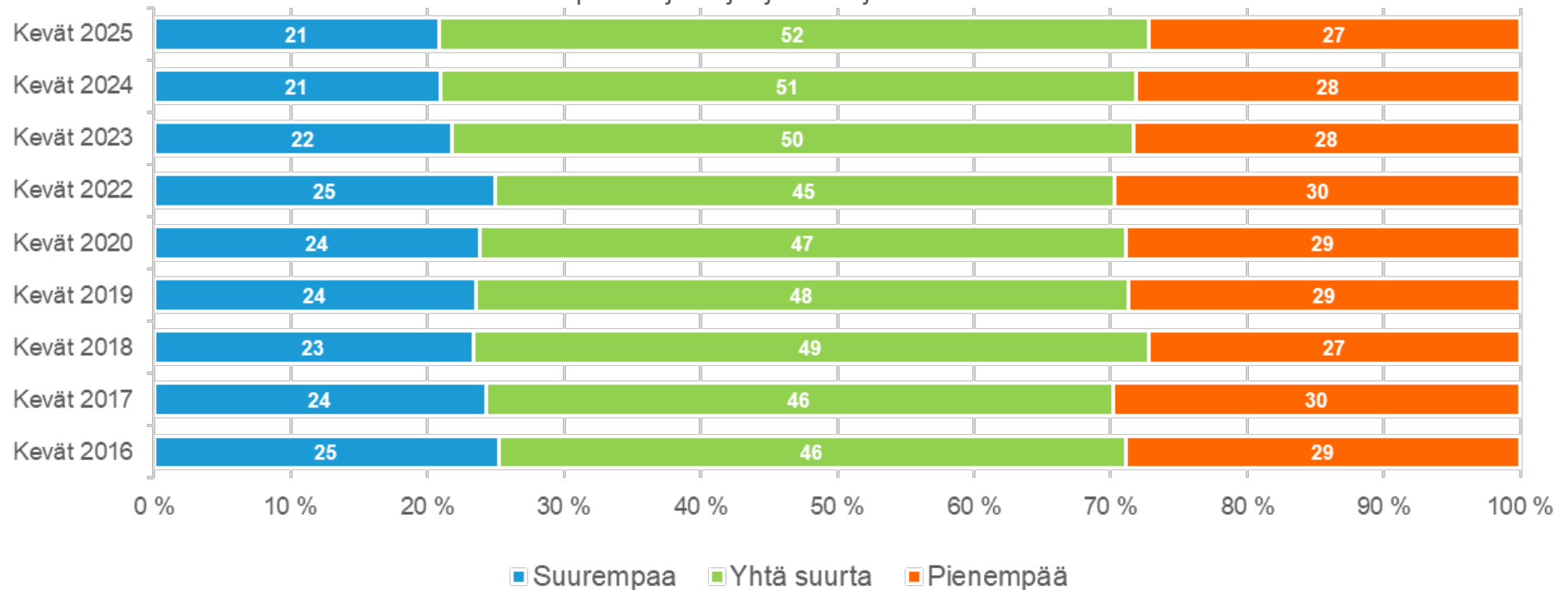


Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Yhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna

Kevät-barometrit Kevät 2025 (Saldo: -6)

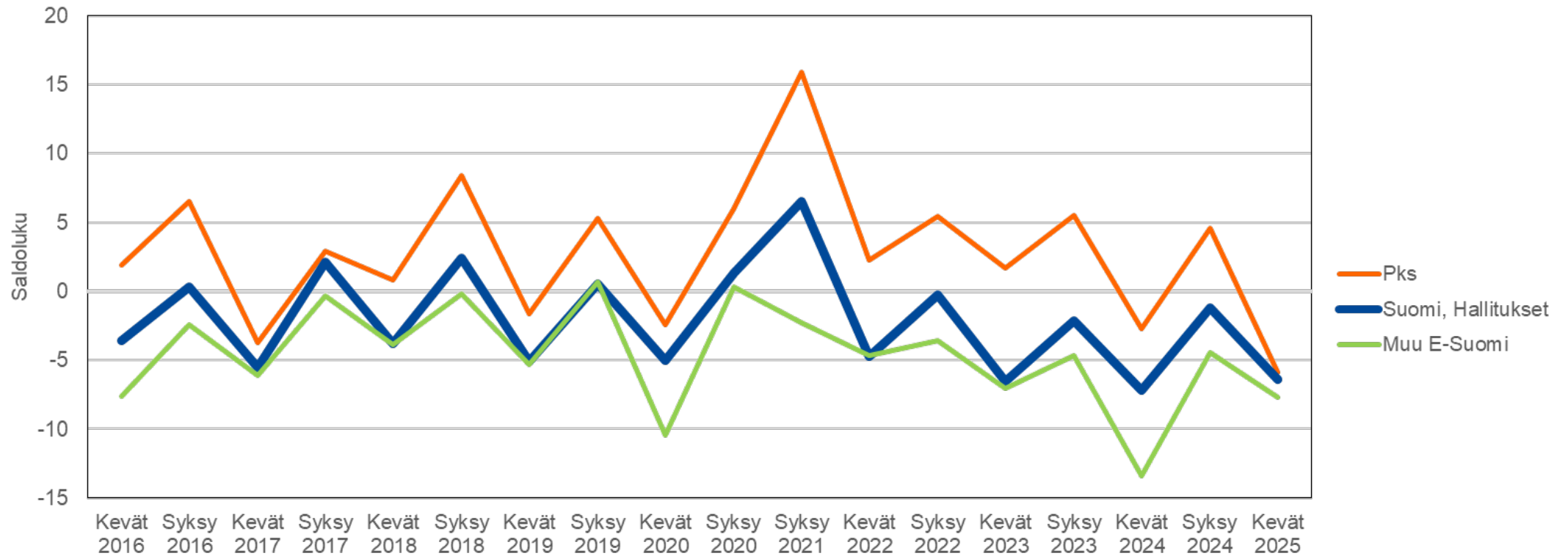
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Etelä-Suomi

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi

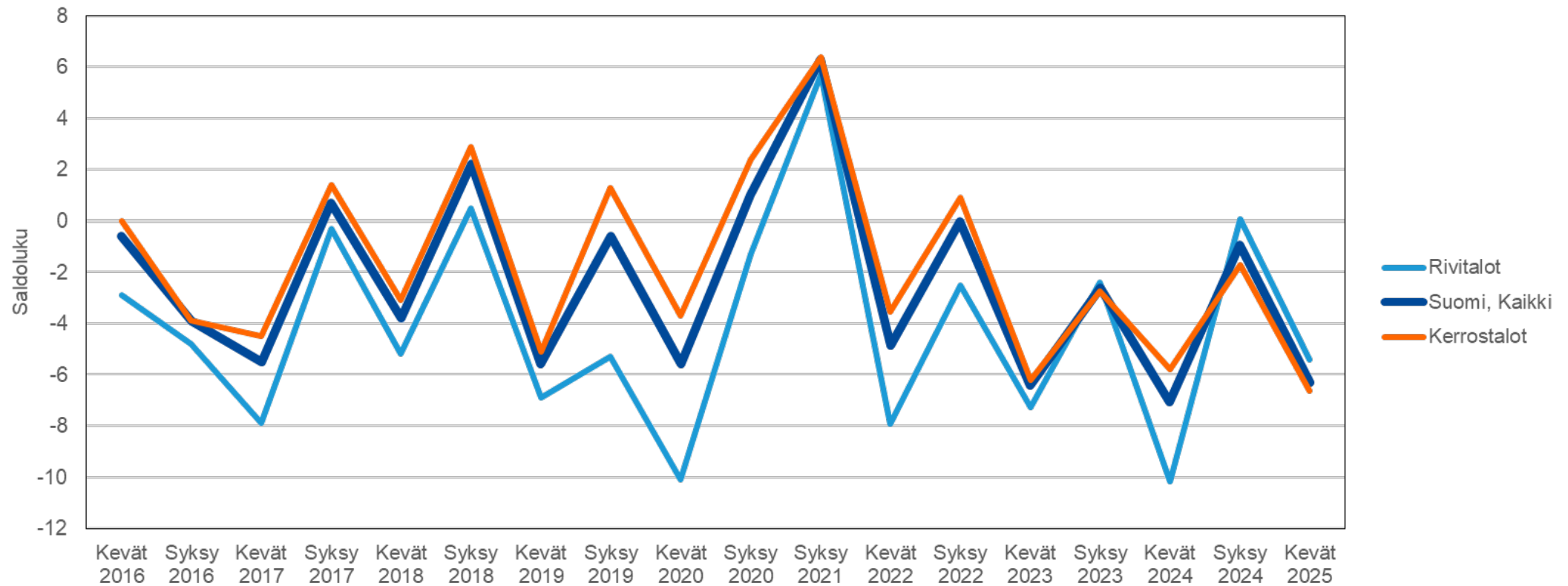
Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Hallitukset



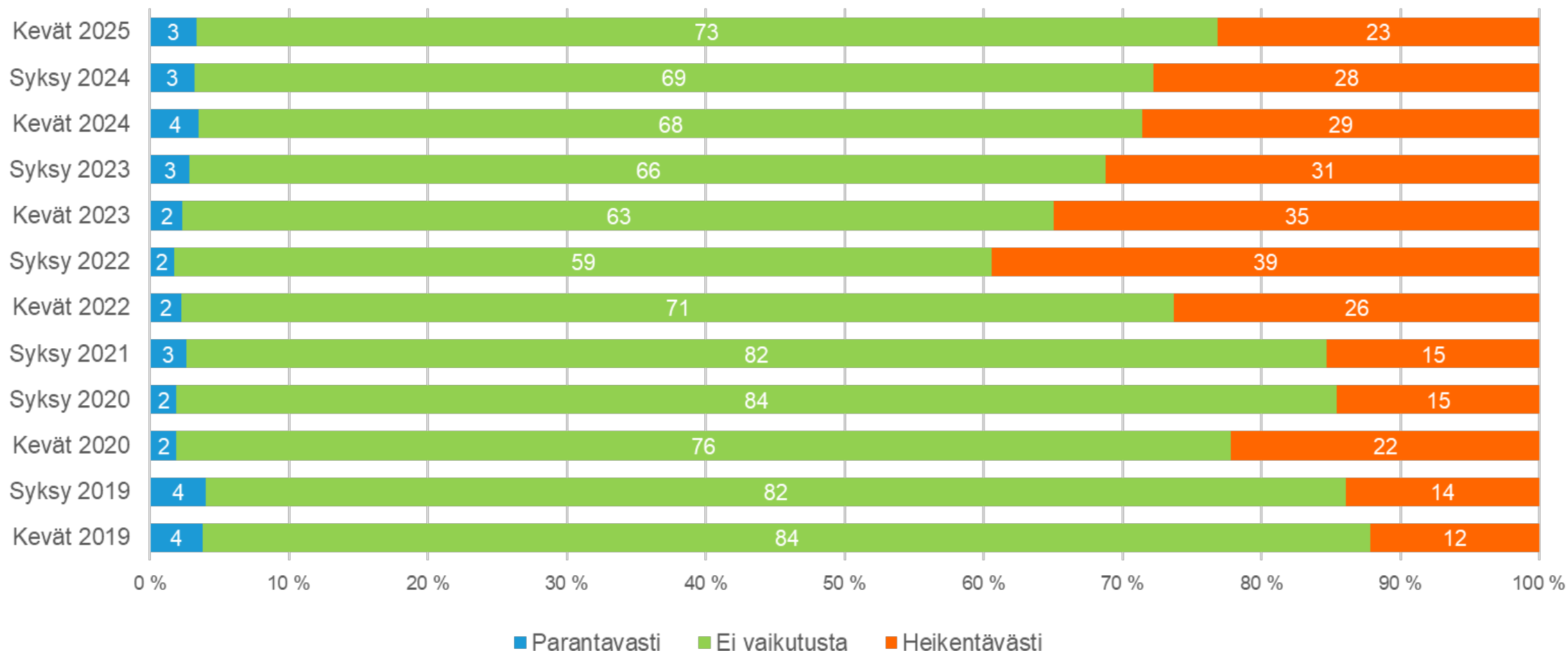
Korjausrakentamisen ilmapuntari: Tuleva vuosi

Kerrostalot ja rivitalot

Taloyhtiön korjausrakentaminen tulevana vuonna
kuluvaan vuoteen verrattuna
- Kerrostalot ja Rivitalot

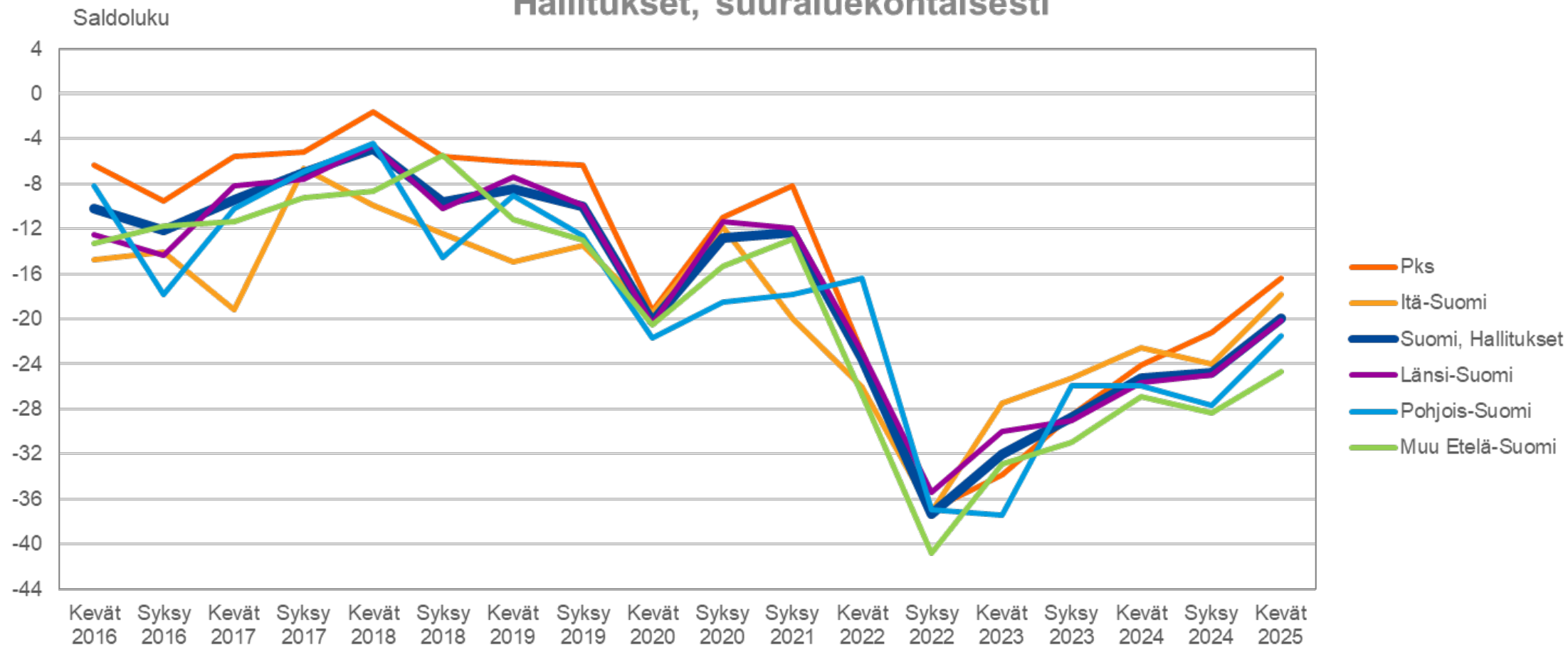


Taloustilanteen vaikutus korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...



Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen...

Hallitukset, suuraluekohtaisesti



Mitä korjataan?



Mitä korjataan?

Vuonna 2024-2025:

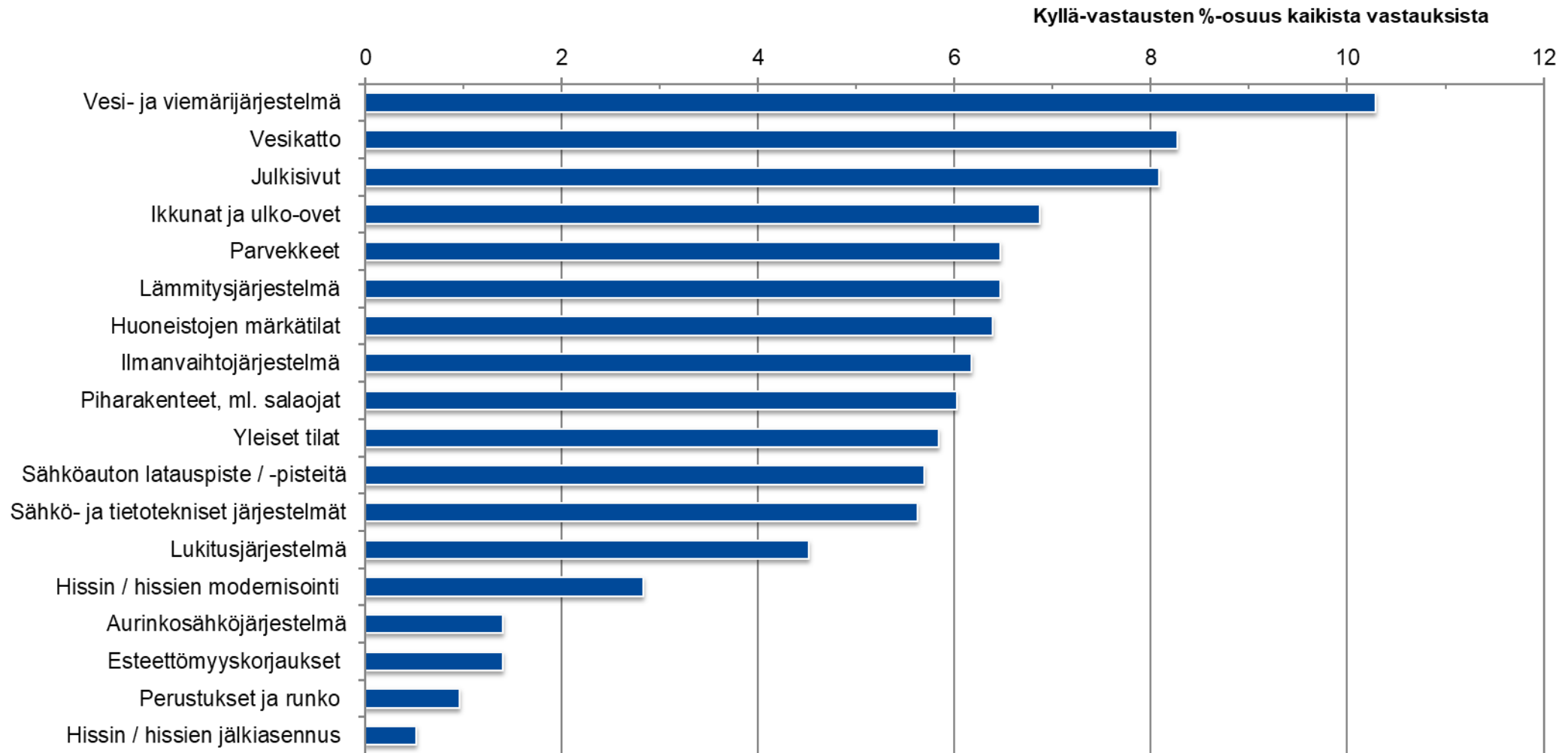
- Kerrostaloyhtiöissä korjataan/rakennetaan yleisimmin vesi- ja viemärijärjestelmiä, vesikattoa ja julkisivuja. Näitä rakennusosia ilmoitti korjaavansa 8 – 10 % kerrostalovastaajista. Sähköautojen lataushankkeiden yleisyys on runsaat 5 % vastaajista.
- Rivitaloyhtiöillä piharakenteet, ulkovaipan korjaukset sekä vesi- ja viemärijärjestelmien hankkeet yleisimpiä. Näissä rakennusosissa 8 - 9 prosenttia vastaajista ilmoitti hankkeesta tänä vuonna.

Viisivuotisjaksolla 2025 – 2029:

- Kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat yhä viisivuotiskatsannossa yleisin hanke, nyt 27 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat vesikaton, julkisivujen korjaukset, ja putkistojen sekä lukitusjärjestelmien hankkeet. Näiden osuudet olivat 17 – 20 prosenttia vastaajista.
- Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat yhä kärkipaikalla, 28 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien sekä piharakenteiden ja salaojien, julkisivujen sekä putkistojen hankkeita ilmoitti kaikkia runsaat 20 % vastaajista.

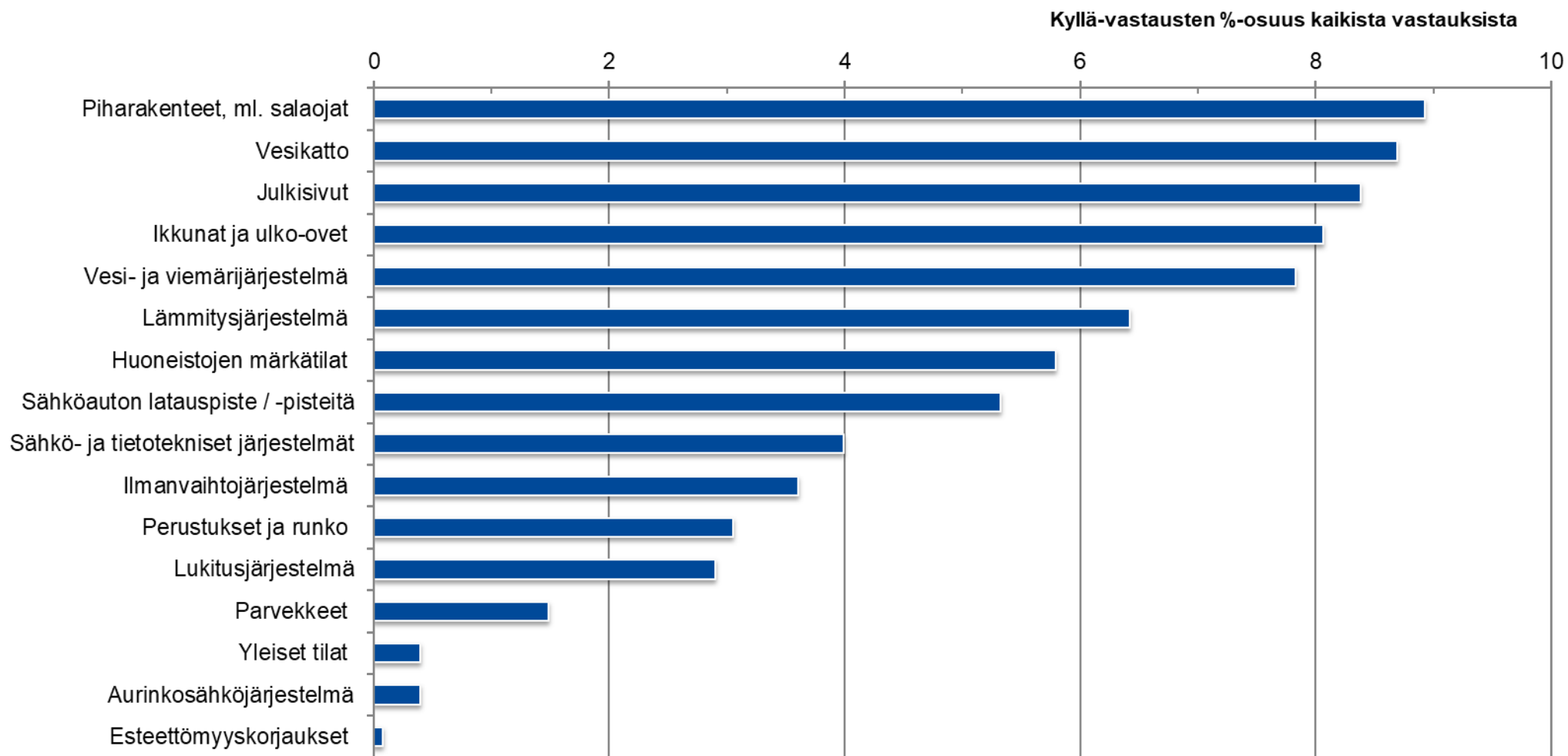
Korjaukset 2024-2025

Kerrostalot



Korjaukset 2024-2025

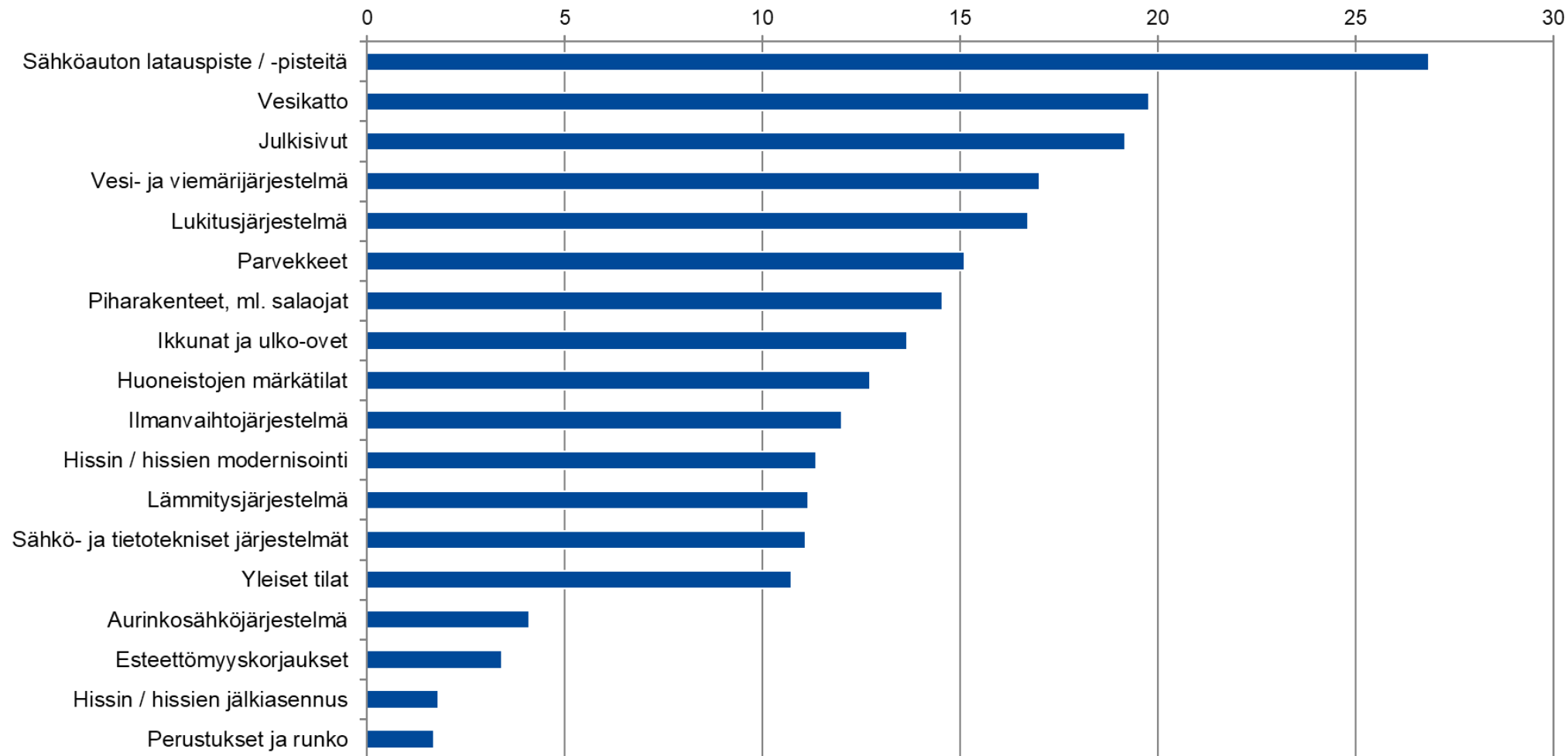
Rivitalot



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

Kerrostalot

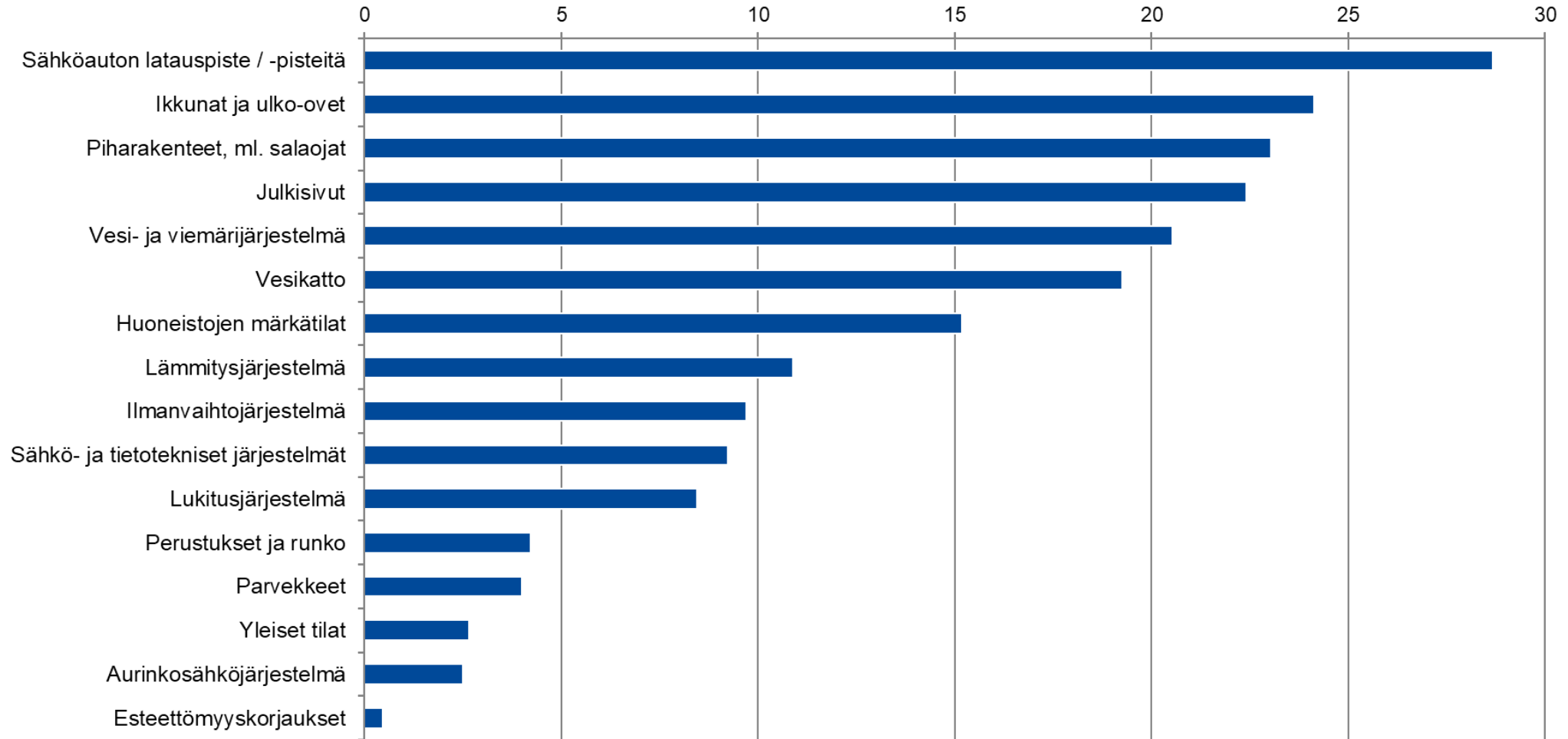
Kyllä-vastausten %-osuus



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

Rivitalot

Kyllä-vastausten %-osuus

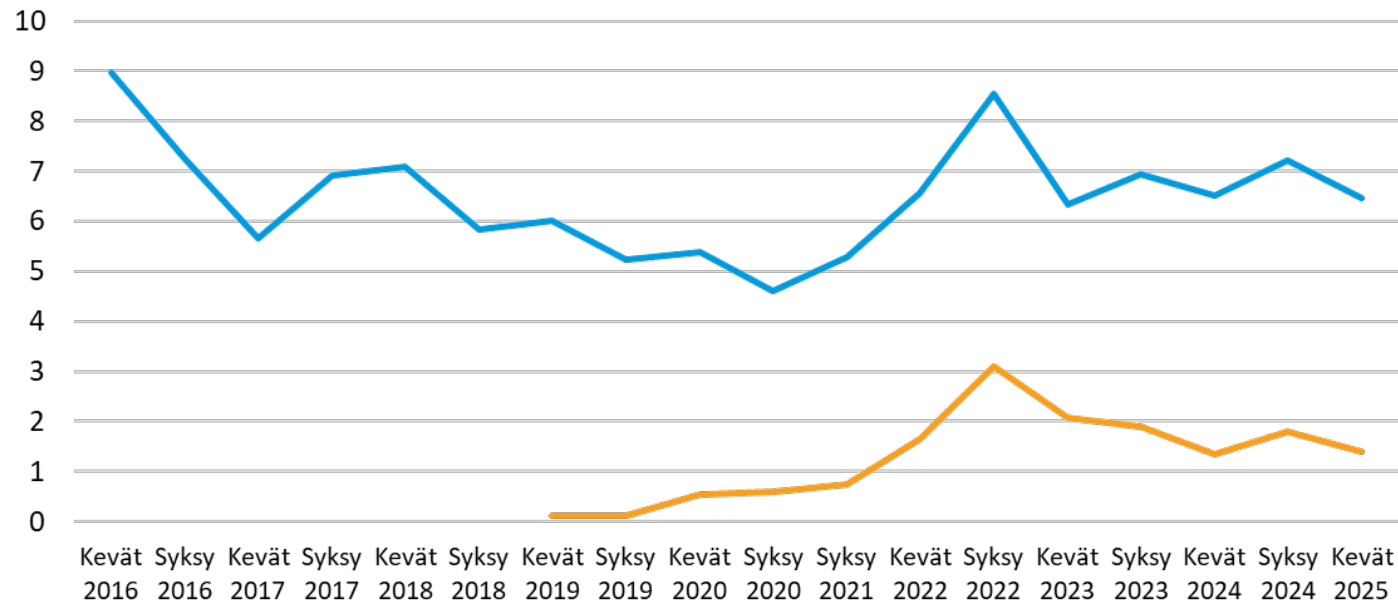


Energia- ja lataushankkeet kerrostaloissa

Lämmitysjärjestelmä- ja aurinkosähköhankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2016 - 2025

Prosenttia barometrin vastaajista, %

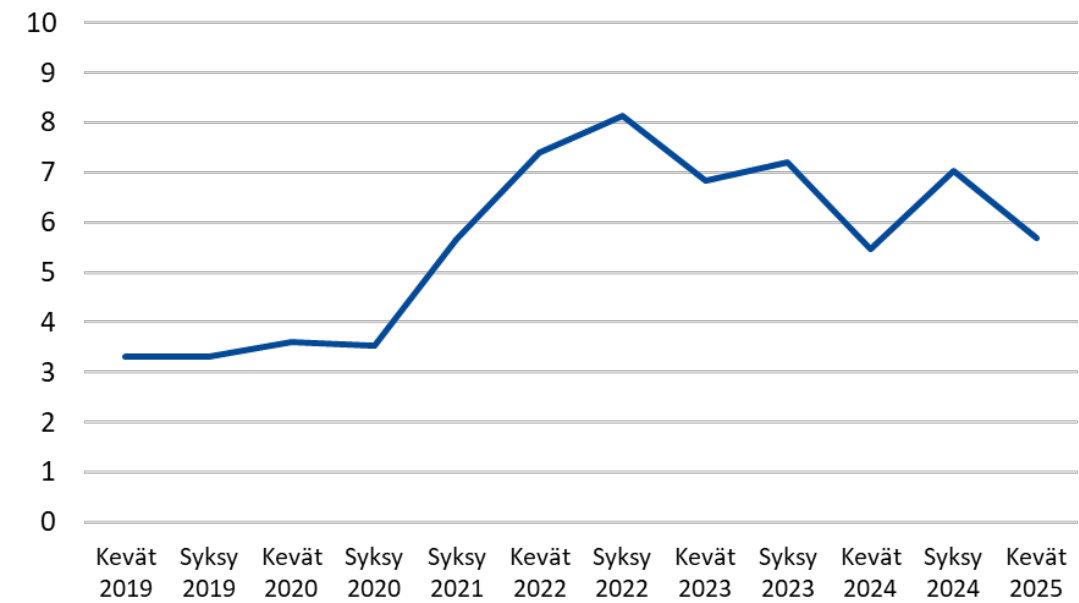
Lämmitysjärjestelmä Aurinkosähköjärjestelmä



Sähköautojen latausinfra-hankkeet kerrostaloissa vastaushetkellä 2019 - 2025

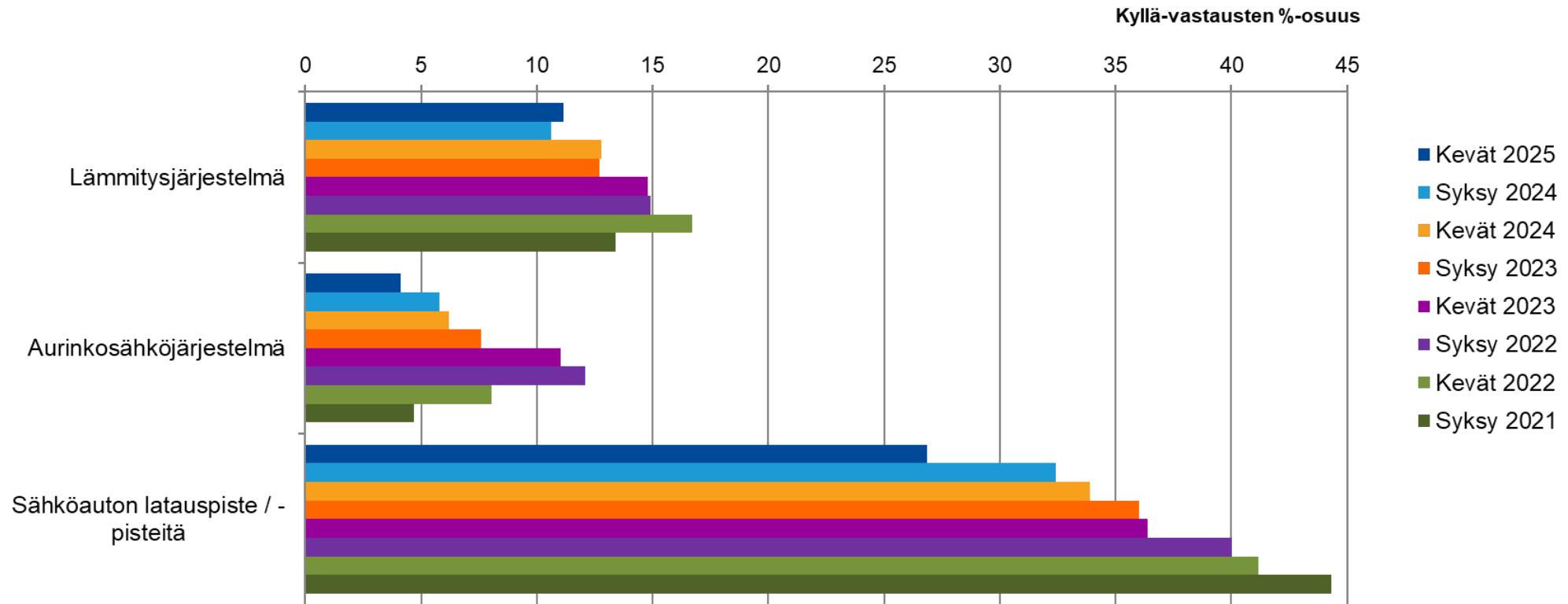
Prosenttia barometrin vastaajista, %

Sähköauton latauspiste / -pisteitä



Energia- ja lataushankkeisiin investoidaan taloyhtiöissä tulevinakin vuosina

Korjaus- ja ylläpitotarpeet seuraavan 5 v aikana Kerrostalot

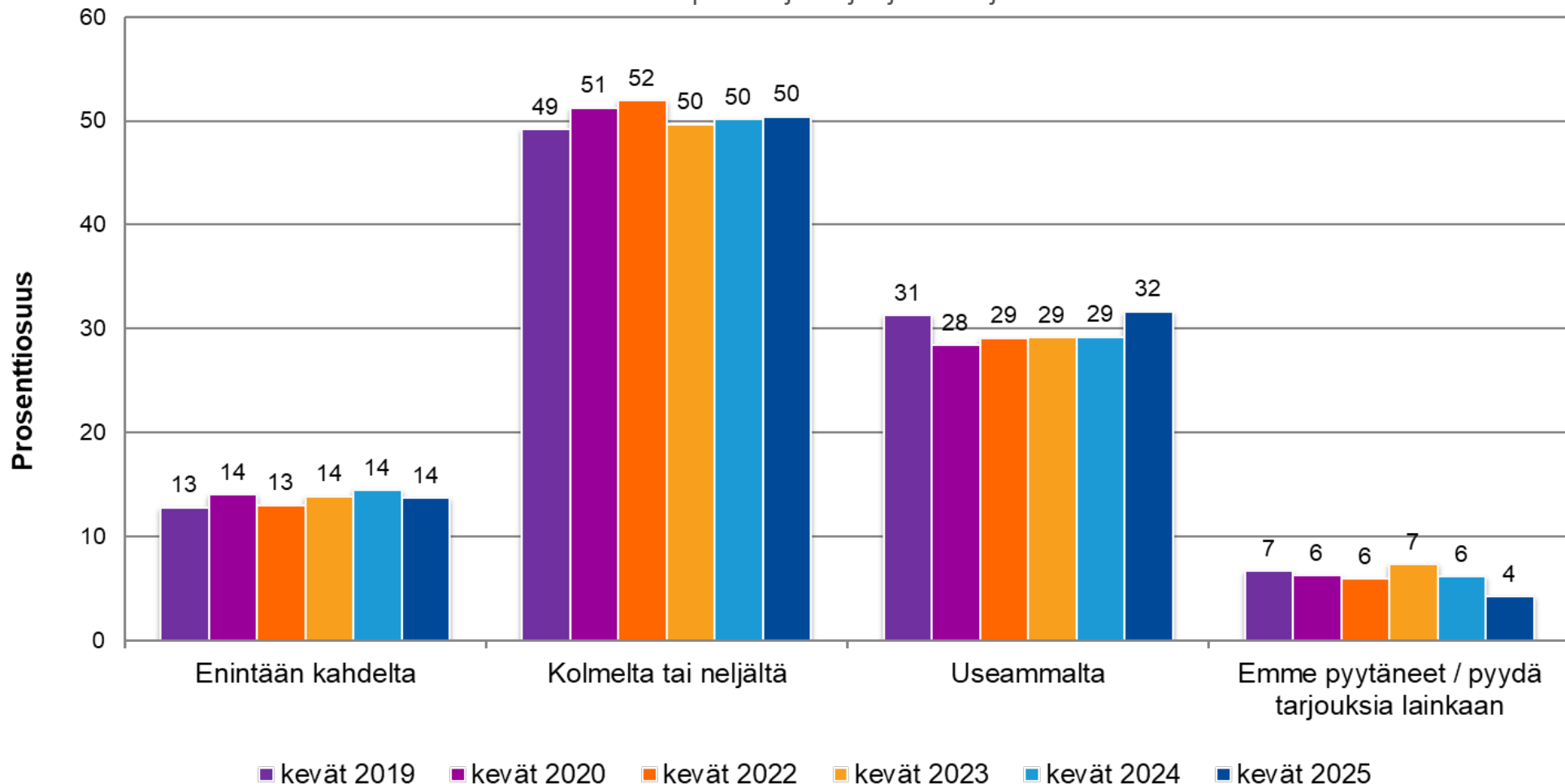




Tarjoukset

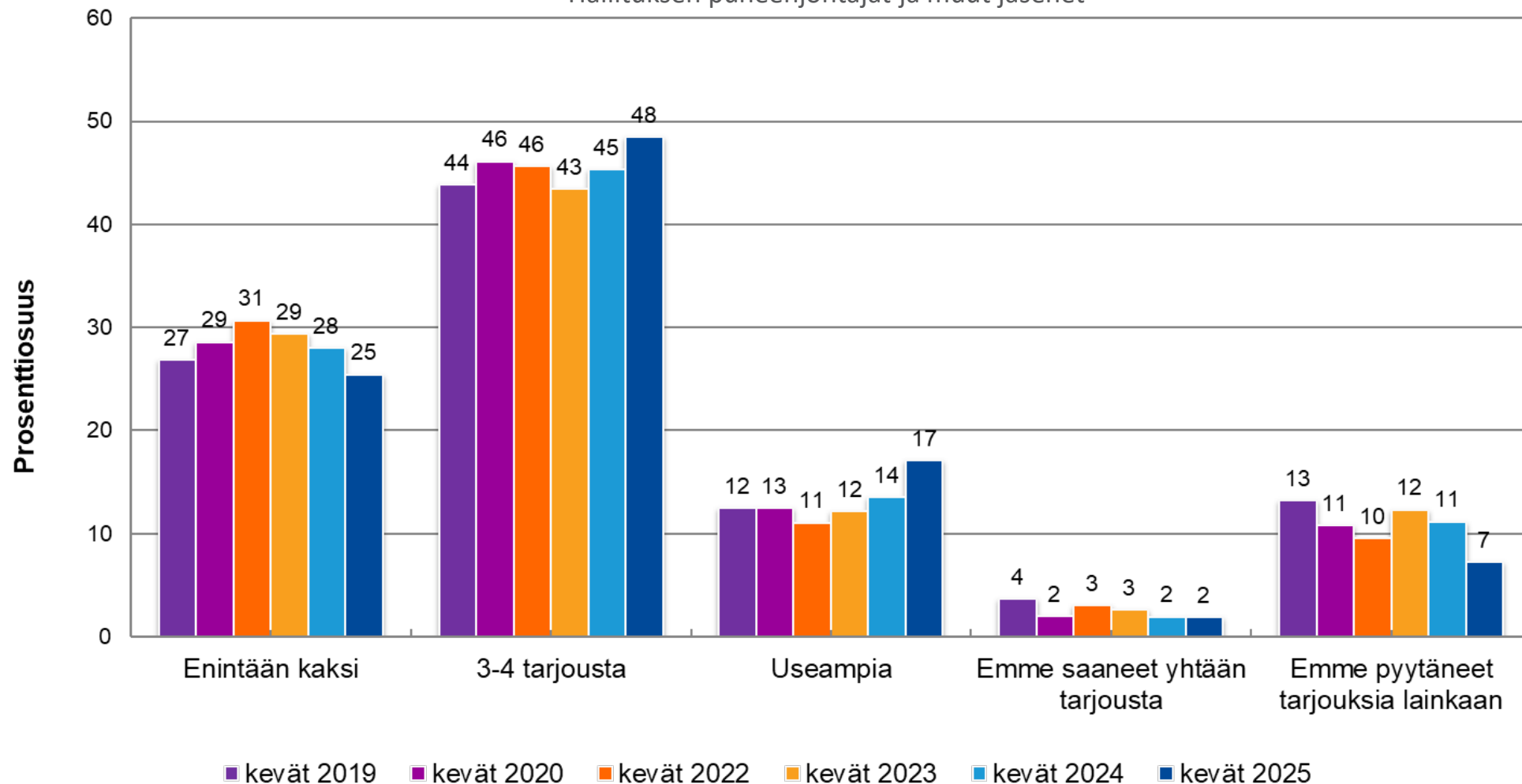
Tarjouspyyntöjä urakoitsijoille

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Saatuja tarjouksia urakoitsijoilta

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet





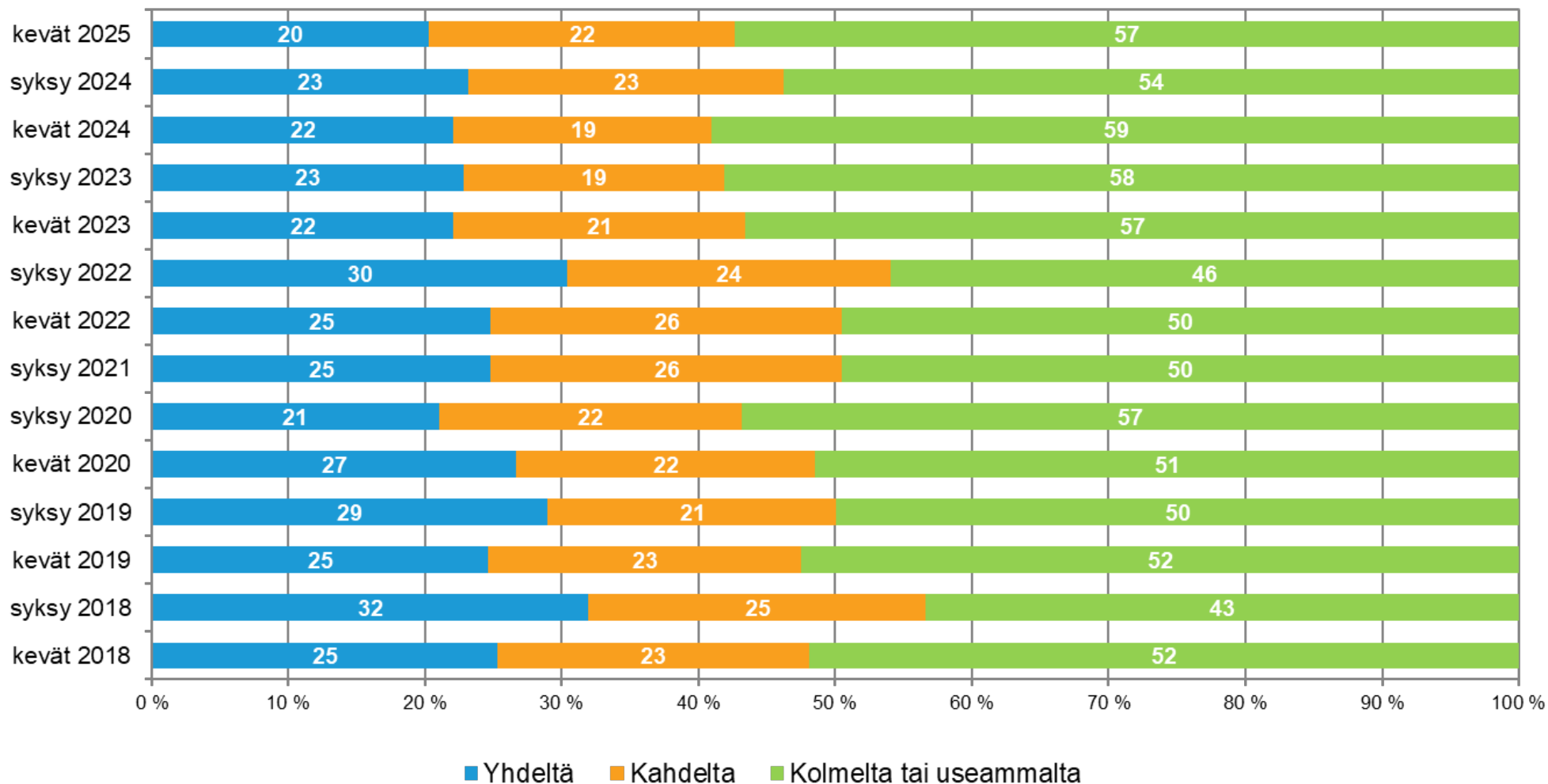
Korjaushankkeiden talous ja rahoitus

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta ja lainoista

- Korjaushankkeissa olevat ovat saaneet lainatarjouksia samalla tavalla kuin 2024. Vastaajista 2 % ei saanut ainuttakaan lainatarjousta, ja noin 32 % vain yhden lainatarjouksen.
- Yleinen arvio lainarahoituksen saamisesta on pysynyt ennallaan. Rahoituksen saatavuuden heikentymisestä raportoi nyt 20 % vastaajista, ja rahoituksen saamisen arvioi pysyneen ennallaan 77 prosenttia vastaajista.
- Lainaehtojen kehitysodotuksissa kirkastumisjakso sen sijaan katkesi kahden vuoden jälkeen. Nyt 27 % vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, parantuvia 20 % vastaajista (saldoluku: -7 vs. +4 / Syksy 2024 ja -22 / Kevät 2024).
- Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti 20 % vastaajista. Näistä selvästi eniten (55 ja 42 %) oli mallina kiinteä korko tai korkokatto. Korkotunneli oli kolmella prosentilla.
- Vastaajien taloyhtiöissä 52 % oli ottanut/on ottamassa hankkeen rahoitukseen pankkilainaa.

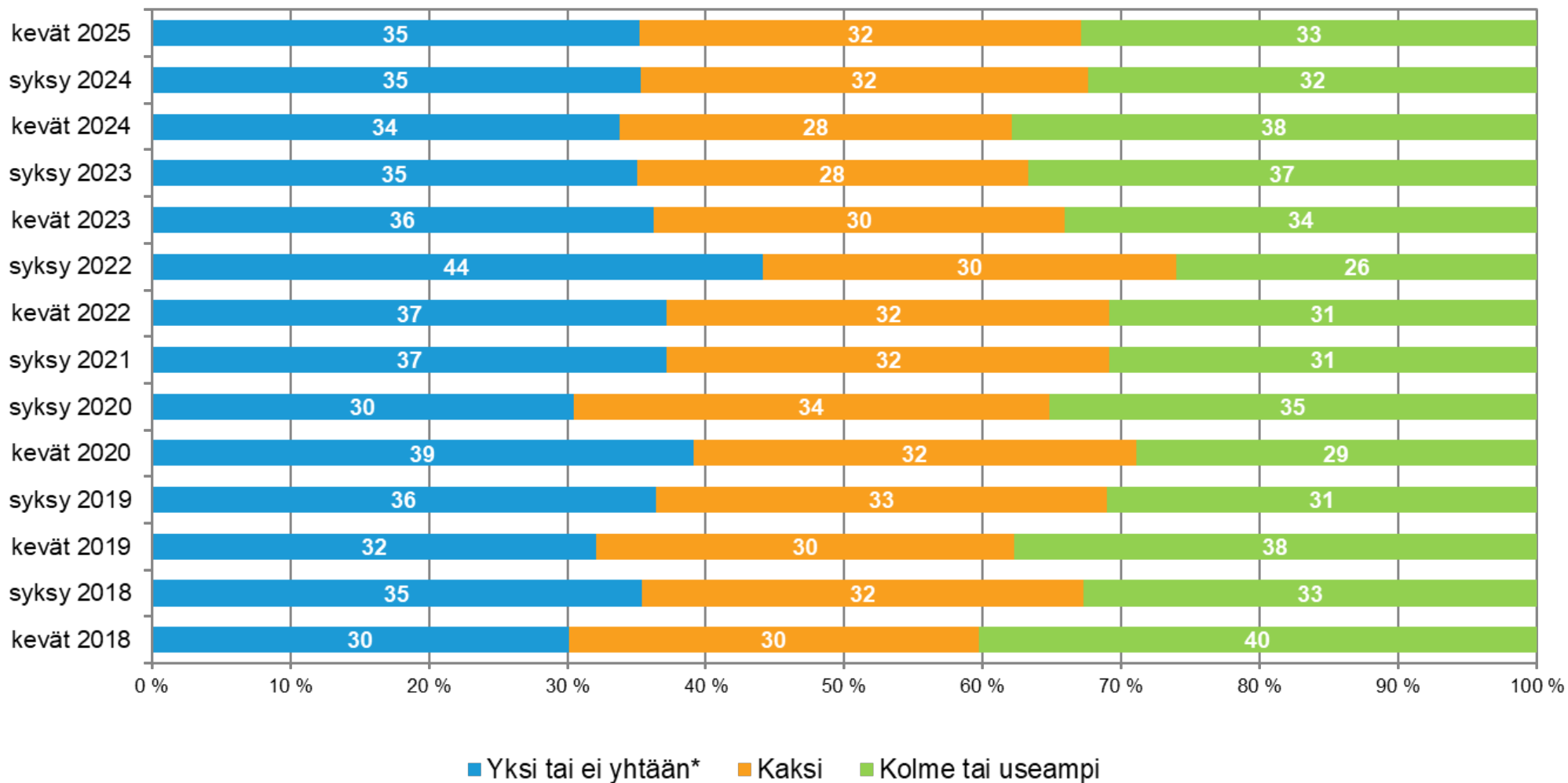
Kuinka monelta pankilta kysyttiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



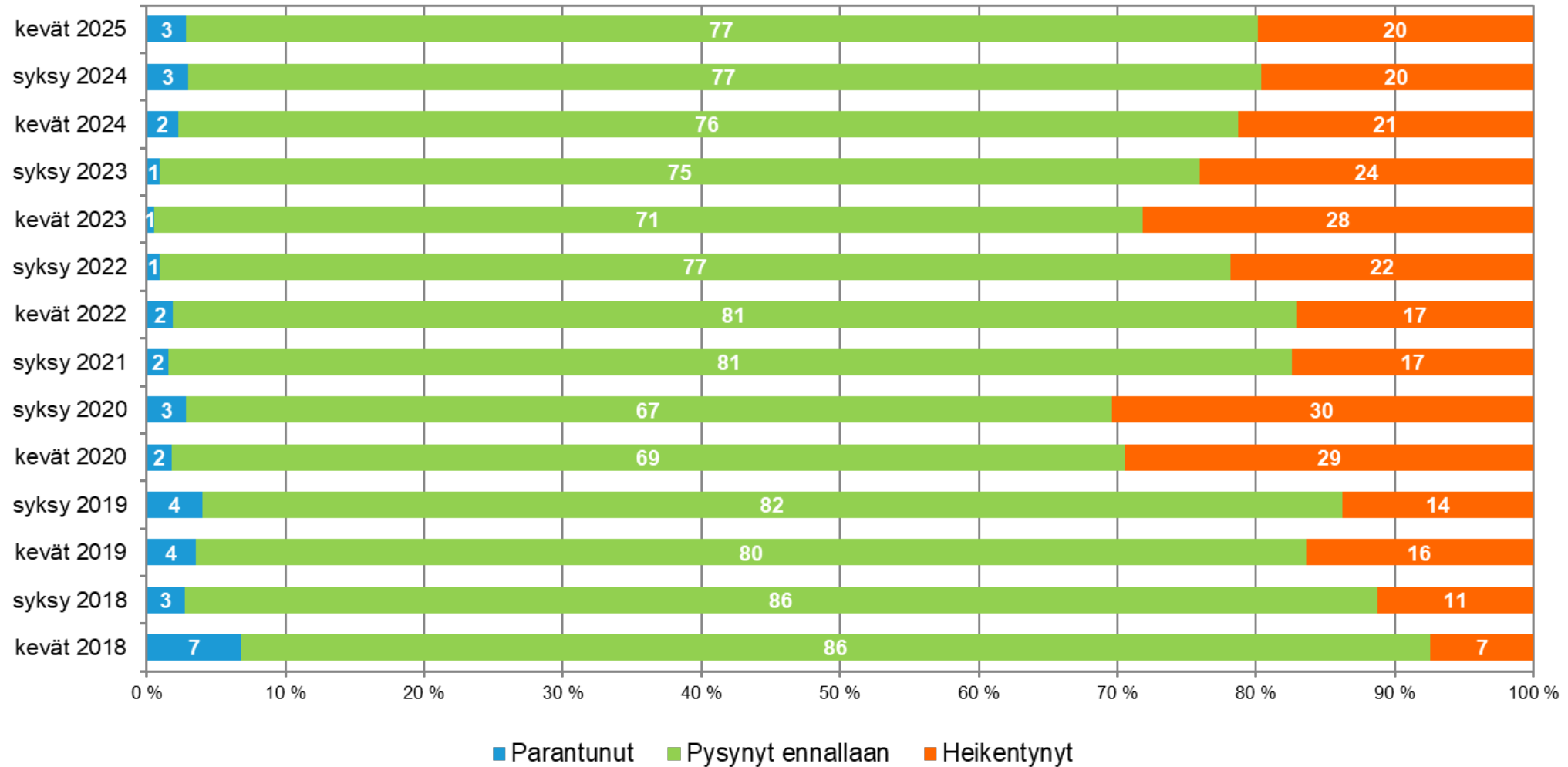
Kuinka monelta pankilta saatiin lainatarjous

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Rahoituksen saaminen on viimeisen 6 kk aikana...

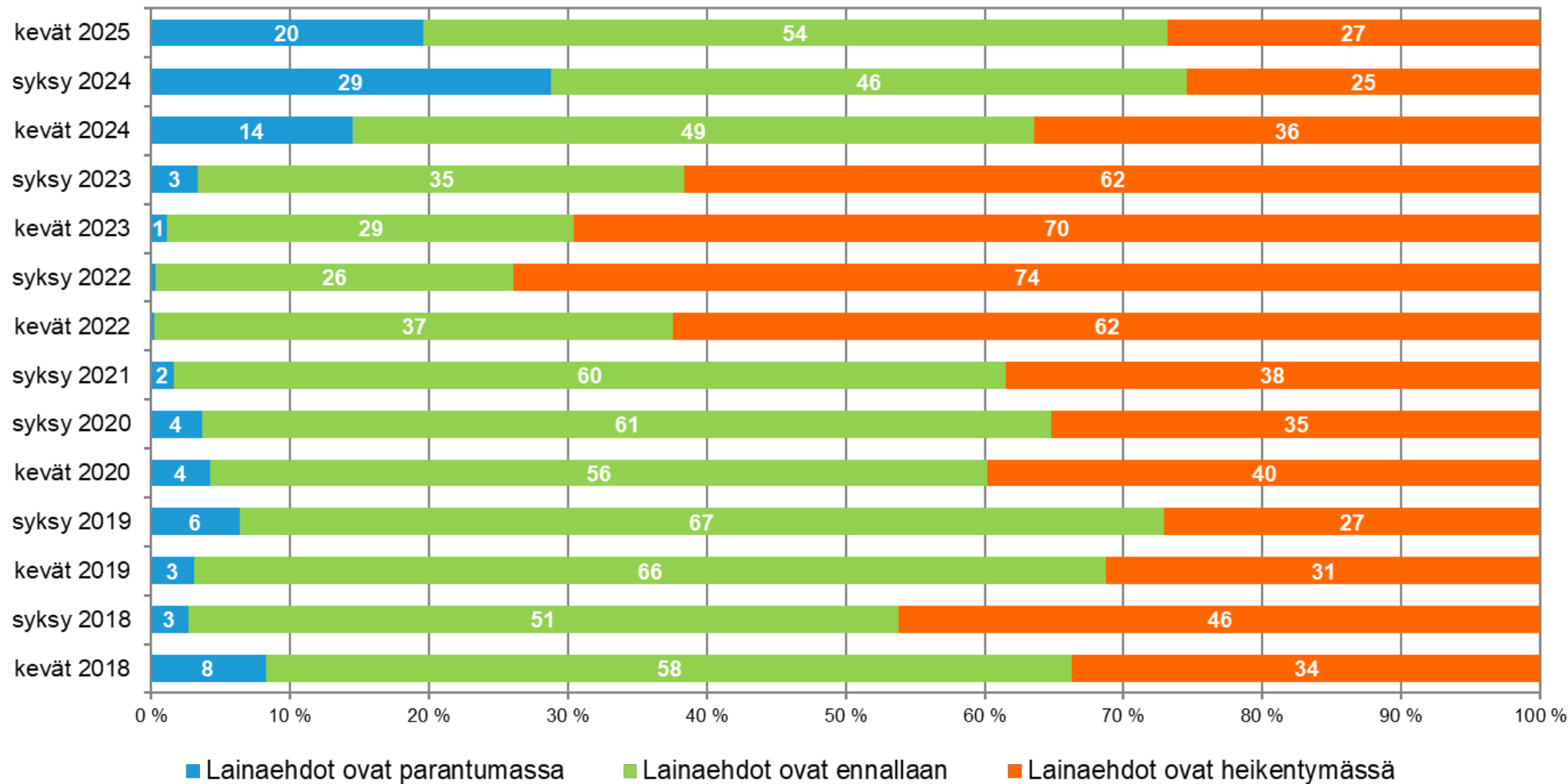
Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet



Lainaehtojen kehitysodotukset

n= 1456 (hankkeita omistaneet ja arvion antaneet, kevät 2025)

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

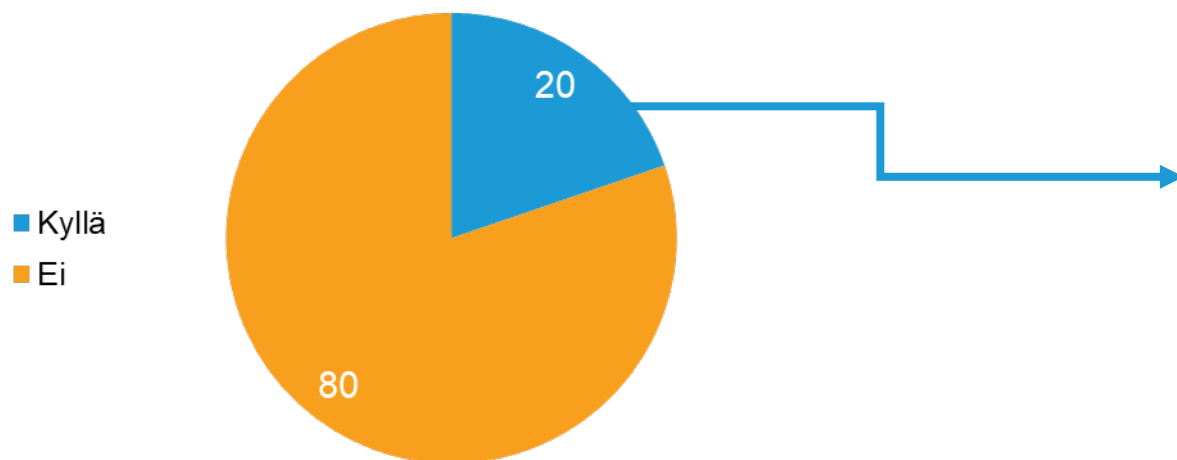


Lainojen korkosuojauksen käyttö

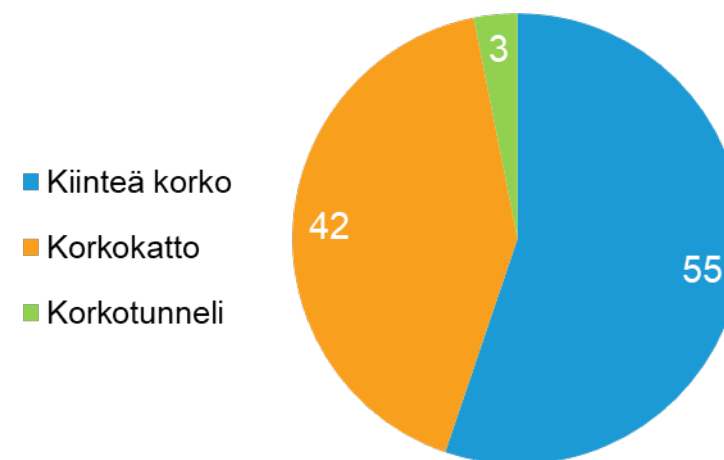
n=668

Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

Onko lainalla korkosuojaus?



Minkälainen korkosuojaus on?



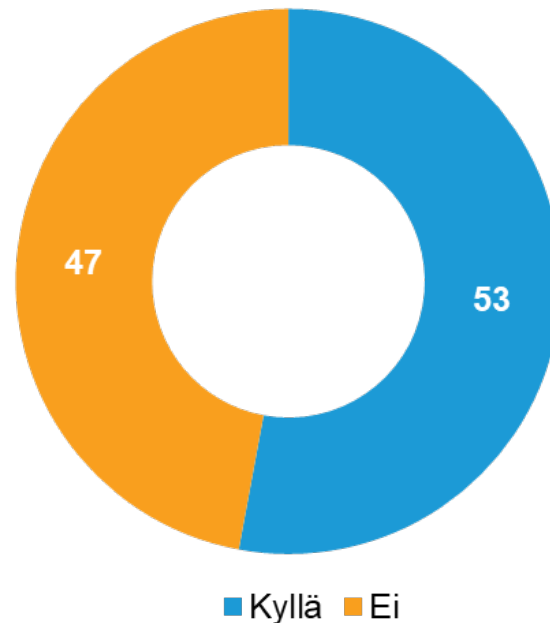
37 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.

2000- ja 2010-luvuilla rakennettujen / korjattujen viemäriputkistojen kunto ja taloyhtiöiden toimenpiteet

2000- tai 2010-luvulla toteutetut viemärikorjaukset

1970-luvulla tai aiemmin rakennetut talot

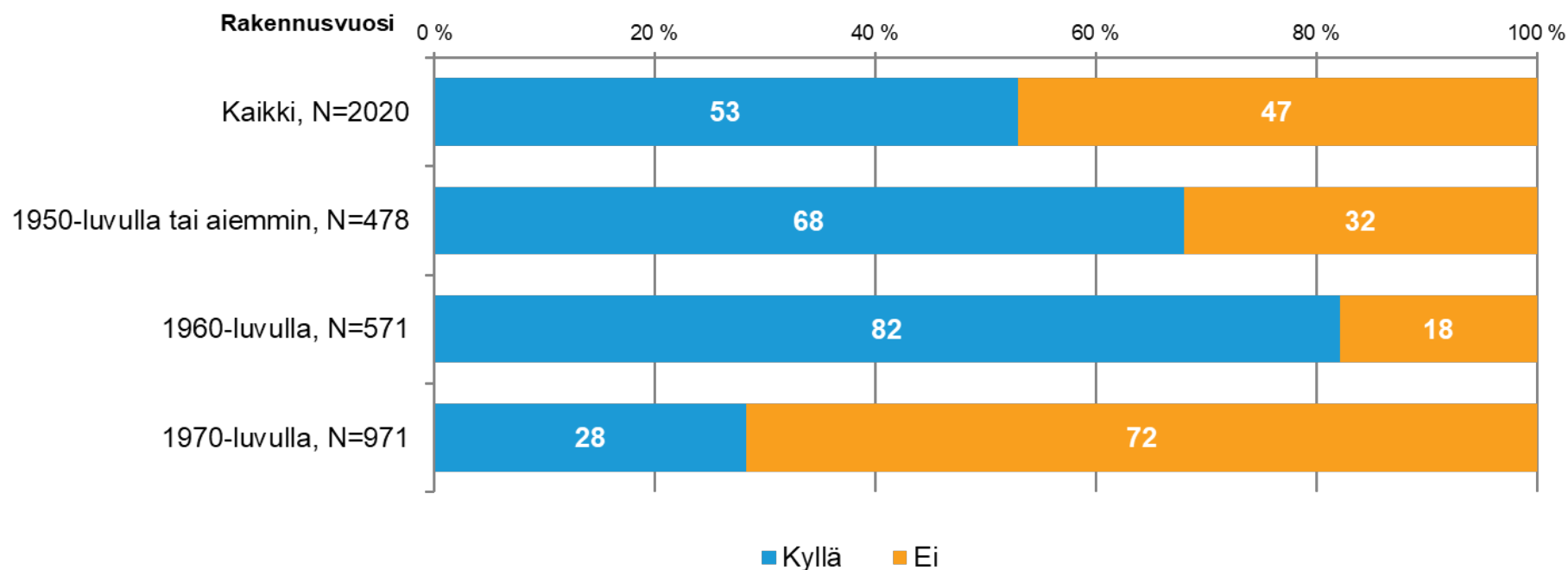
**Onko taloyhtiönne toteuttanut
2000- tai 2010-luvulla
viemärikorjauksen?** (N=2020)
(uusiminen, pinnoitus, sukitus tai näiden yhdistelmä)



2000- tai 2010-luvulla toteutetut viemärikorjaukset

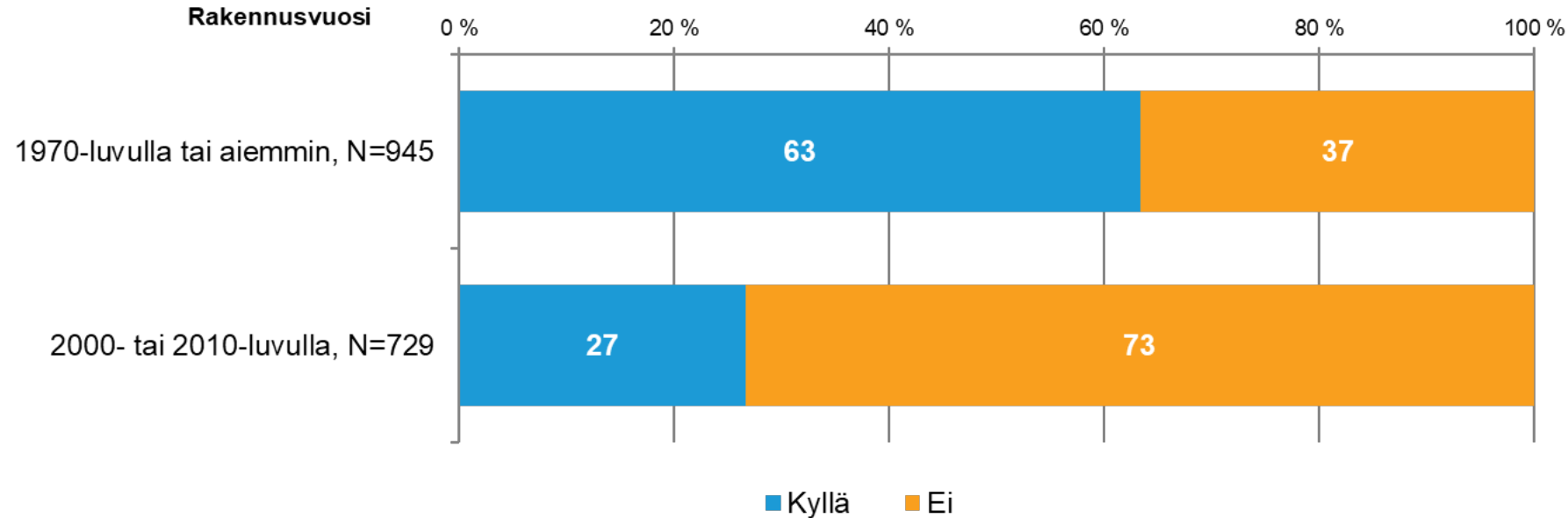
1970-luvulla tai aiemmin rakennetut talot

Onko taloyhtiönne toteuttanut 2000- tai 2010-luvulla viemärikorjauksen? (uusiminen, pinnoitus, sukitus tai näiden yhdistelmä)



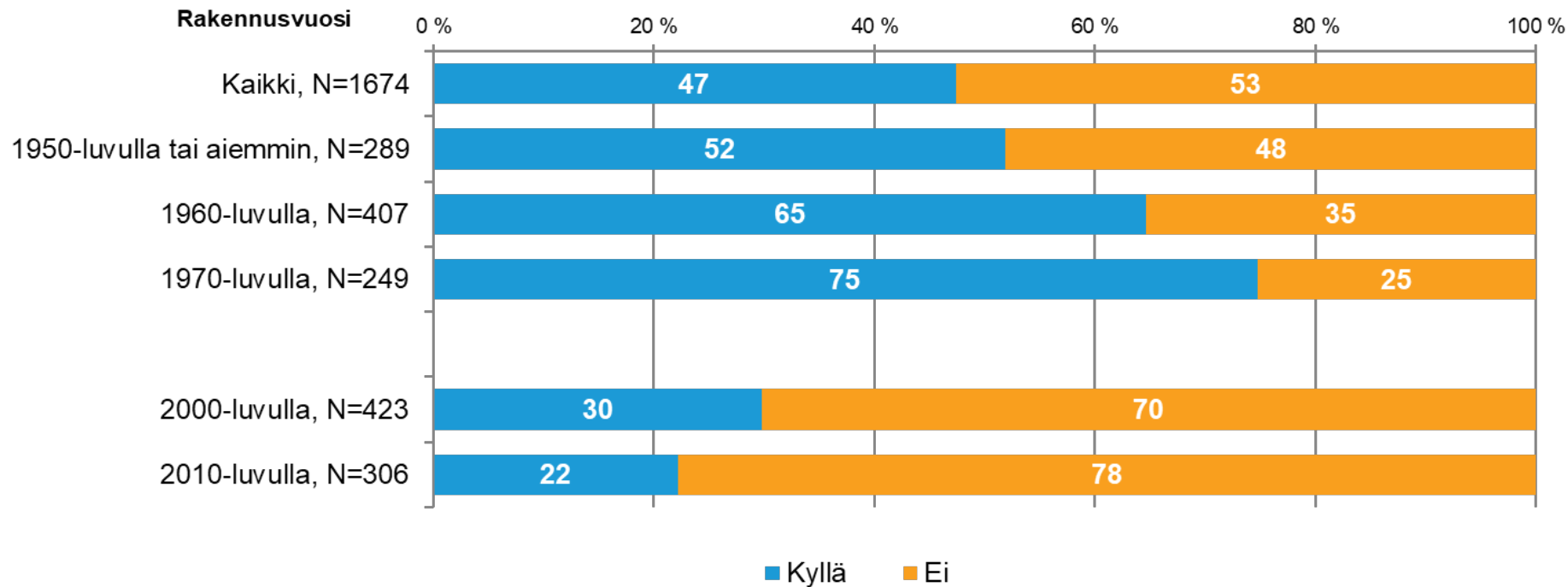
Viemäriputkistojen kunnon kartoittaminen viemärikuvauksella on yleistä vanhemmissa taloyhtiöissä

Onko taloyhtiönne selvittänyt viemäriputkistojen kuntoa viemärikuvauksella?



Viemäriputkistojen kunnon kartoittaminen viemärikuvauksella on yleistä vanhemmissa taloyhtiöissä

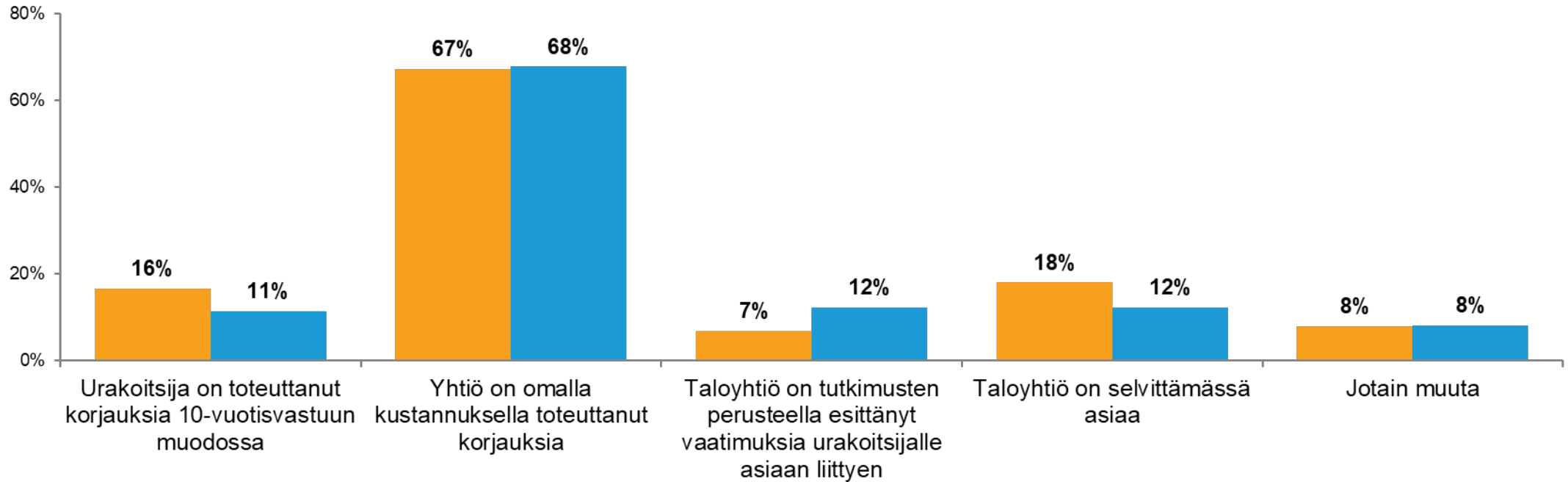
Onko taloyhtiönne selvittänyt viemäriputkistojen kuntoa viemärikuvauksella?



Taloyhtiöiden toimenpiteet 2000- ja 2010-luvuilla korjatuissa / rakennetuissa viemäriputkistoissa havaittuihin ongelmiin

Miten havaittuun ongelmaan viemäriputkistossa on vastattu?

(monivalinta, %-osuus vastanneista)



■ Rakennusvuosi: 1970-luvulla tai aiemmin, N=207

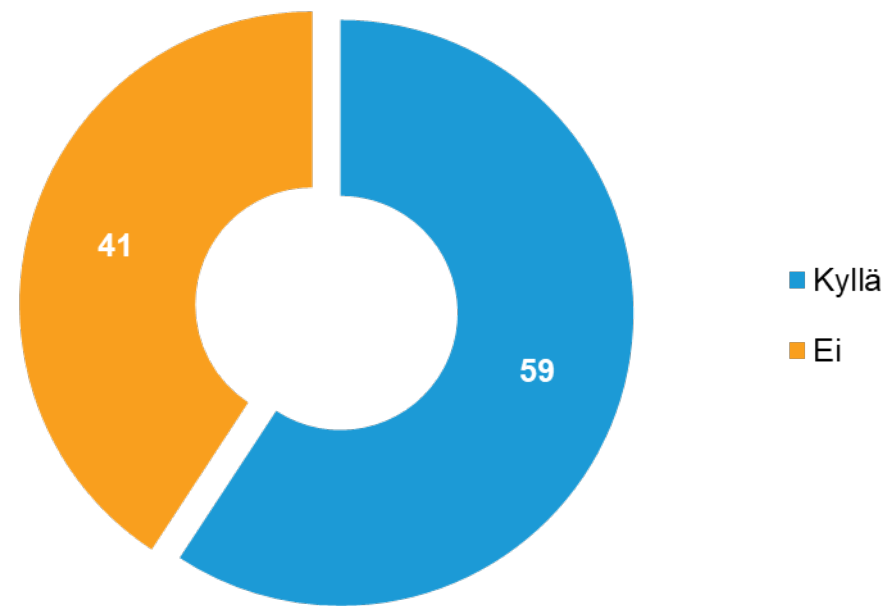
■ Rakennusvuosi: 2000- tai 2010-luvulla, N=124

Paristokäyttöisten palovaroittimien vastuiden tilanne

Taloyhtiöiden vastuu asuinhuoneistojen paristokäyttöisistä palovaroittimista

Pelastuslain muutoksen myötä vastuu palovaroittimista siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle viimeistään 1.1.2026 lähtien. Käynnissä on siirtymäaika, eli taloyhtiöiden tulee tehdä tarvittavat toimenpiteet palovaroitinten hankkimiseksi ja asentamiseksi vuoden 2025 loppuun mennessä.

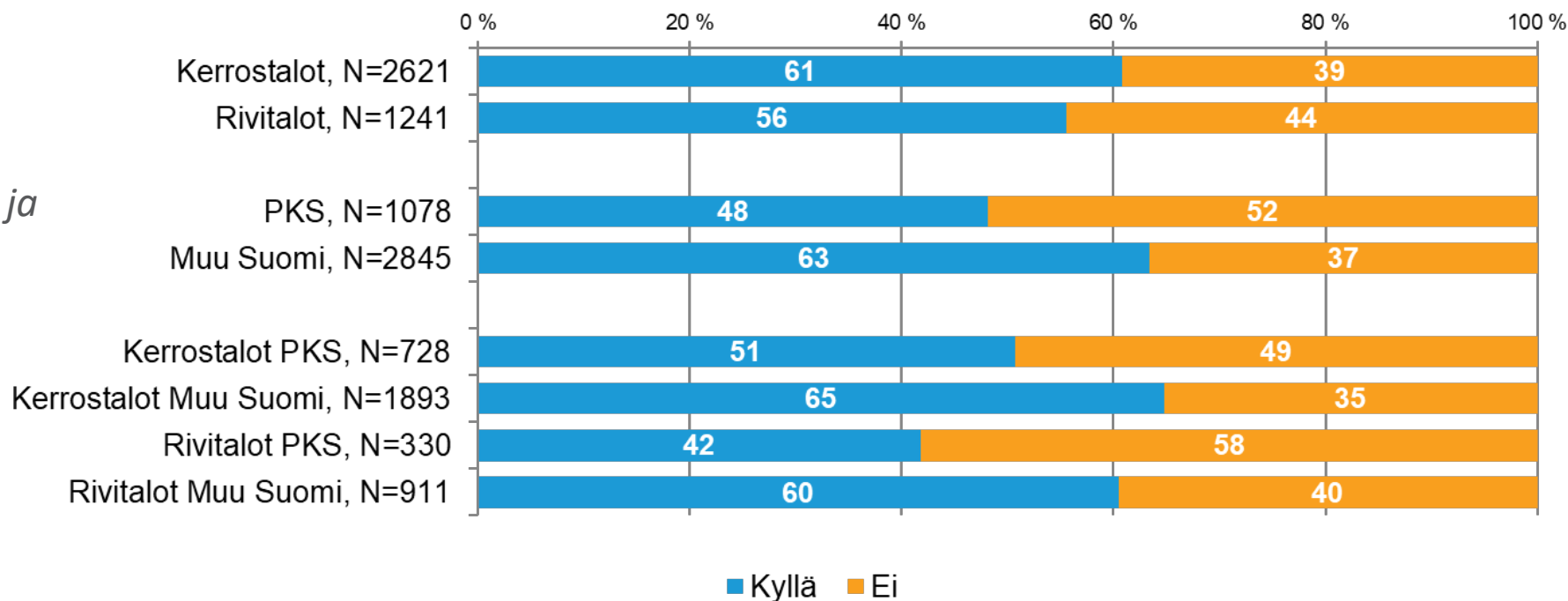
Vastaako taloyhtiönne asuinhuoneistojen paristokäyttöisistä palovaroittimista vastaushetkellä maalis-huhtikuussa 2025? (N=3926)



Taloyhtiöiden vastuu asuinhuoneistojen paristokäyttöisistä palovaroittimista

Pelastuslain muutoksen myötä vastuu palovaroittimista siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle viimeistään 1.1.2026 lähtien. Käynnissä on siirtymäaika, eli taloyhtiöiden tulee tehdä tarvittavat toimenpiteet palovaroitinten hankkimiseksi ja asentamiseksi vuoden 2025 loppuun mennessä.

Vastaako taloyhtiönne asuinhuoneistojen paristokäyttöisistä palovaroittimista vastaushetkellä maalis-huhtikuussa 2025?



Taustatiedot barometrista ja barometriin vastanneista

Taustat ja vastaajat / Kevät 2025

- Korjausrakentamisbarometrin tavoitteena on saada ajantasainen käsitys korjausrakentamisen suuntaviivoista ja ratkaisuista taloyhtiöissä.
- Barometri toteutetaan kahdesti vuodessa: maalis-huhtikuussa ja syys-lokakuussa.
- **Kevään 2025 Korjausrakentamisbarometriin saatiin 4064 vastausta**, joista hallituksen jäsenet n=3846, isännöitsijät n=122 ja muut taloyhtiövastaajat n=96.
- Vastaukset kerätty: 25.3.-9.4.2025.

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

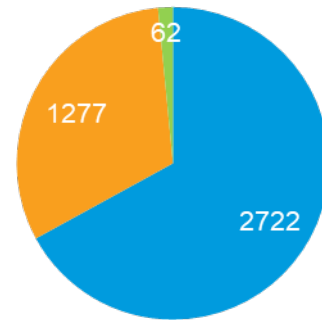
**) Korjausrakentamisbarometria ei toteutettu keväällä 2021, mikä näkyy pidemmissä aikasarjakuvaajissa.

Korjausrakentamisbarometri

Kevät 2025 – Vastaajaprofiilit, lkm

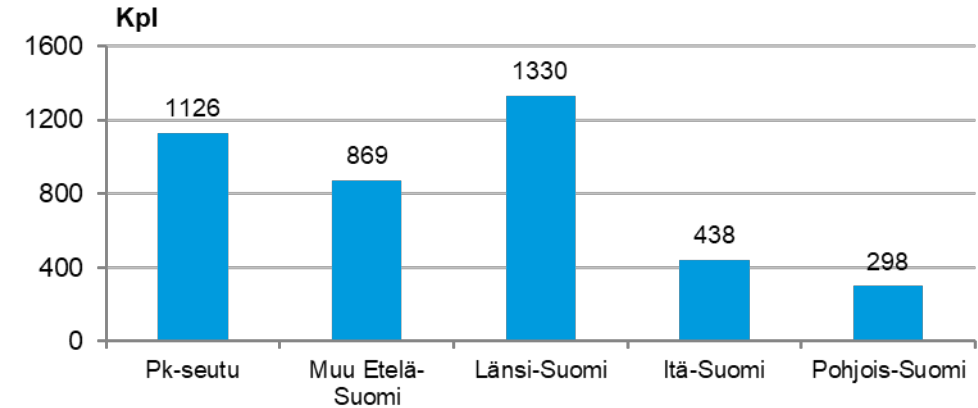
Vastaajat talotyyppin mukaisesti

■ Kerrostalo ■ Rivitalo ■ Muut

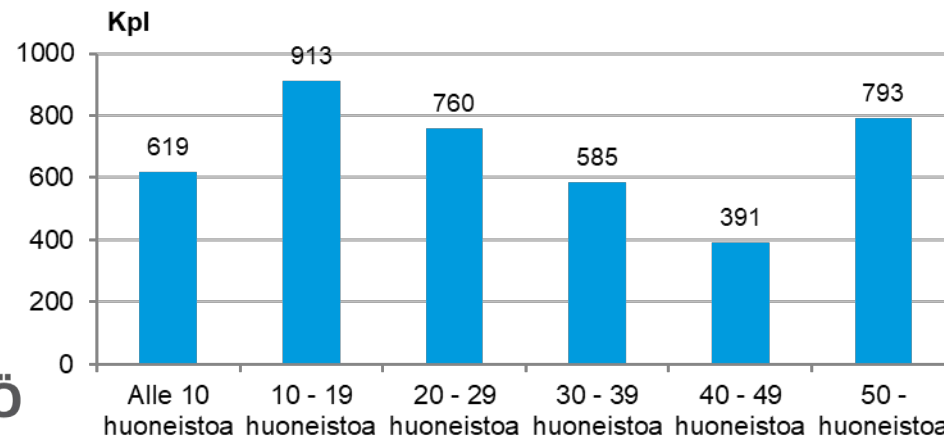


Rivitaloihin on tässä laskettu mukaan myös paritalot, erillistalot ja omakotitalot.

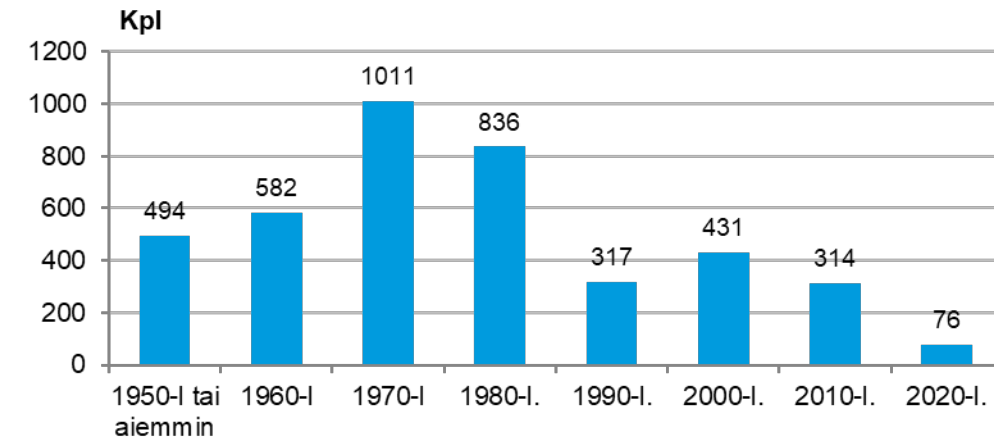
Vastaajat aluekohtaisesti



Vastaajat huoneistojen määrän mukaisesti (ka=34)



Vastaajat taloyhtiön rakennusvuoden mukaisesti





KIINTEISTÖ LIITTO

Lisätietoja:

Kiinteistöliitto www.kiinteistoliitto.fi

Pääekonomisti Jukka Kero

p. (09) 1667 6761

jukka.kero@kiinteistoliitto.fi

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala