

# Kommenttipuheenvuoro

Pitkän aikavälin korjausstrategia 2050  
Kuulemistilaisuus 11.2.2020  
Jukka Kero





# Sisältö

- Korjaushankkeiden ja niiden rahoituksen tilannenäkymä 2/2020
- Kommentteja strategiapaperiin
- Kiinteistöliitto – keitä edustaa?
- Kiinteistöliiton jäsenpalveluista
- Kiinteistöliiton neuvontapalvelut.



# Korjaushankkeiden ja niiden rahoituksen tilannenkäymä 2/2020:

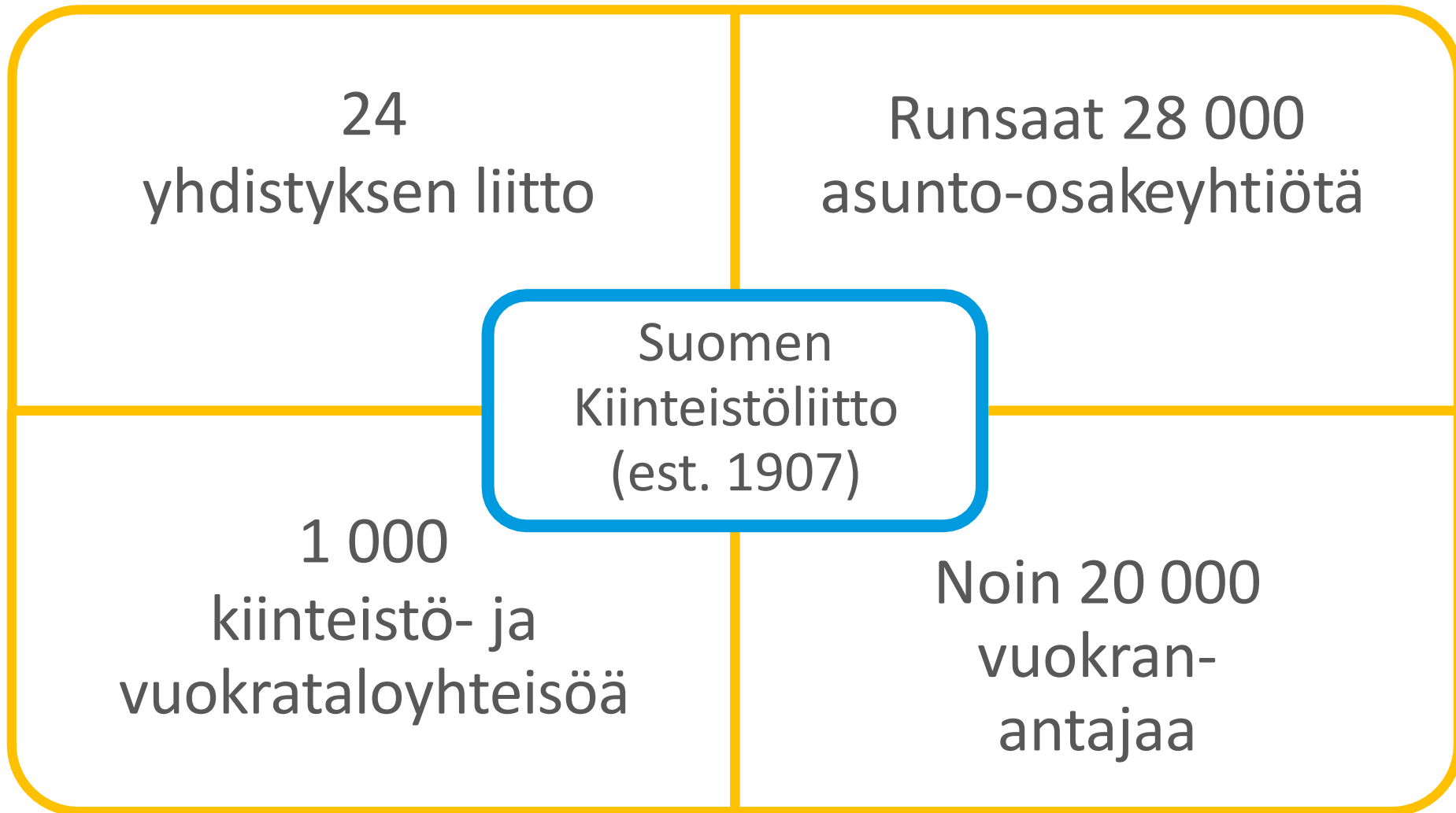
- 1) Ennakoiva, pitkälle tulevaisuuteen katsova kiinteistönpito on välttämätöntä
- 2) Ennakkovarautuminen, ja myös rahoituksen suunnittelu otettava mukaan kokonaisuuteen alusta alkaen
- 3) Pienet yhtiöt saavat korjauslainaa lähinnä osakaslainojen kautta
- 4) Aluekohtaiset erot olosuhteissa vaihtelevat suuresti. Monilla alueilla arvot ovat alle 1000 e/m<sup>2</sup>, jolloin isojen korjausten rahoittaminen lainarahalla on ISO haaste
- 5) Sijoittajaosakkaiden iso osuus (ja keskittyminen vain harvoihin käsiin) näkyy suurempina riskipainoina, ja raskaimpina lainaehtoina
- 6) Nyt remontoidaan paljon kerrostalojen putkistoja ja ulkovaippaa sekä piha-alueita.
- 7) Lähivuosina korostuvat myös sähköautojen latauspisteet.
- 8) 2020-luvulla korjausten keskelle tulevat yhä enemmän myös 1980-luvun talot, ml. rivarit.
- 9) Valtion täytetakaas –instrumentti on ollut valuvikainen alusta lähtien: Olisi syytä selvittää, olisiko tuon välinen uudelleen-formuloinnilla autettavissa korjaamista elinkelpoisissa, mutta arvoltaan keskimääräistä tasoa halvempien taloyhtiöiden kohdalla!?!?



# Kommentteja strategia-paperiin

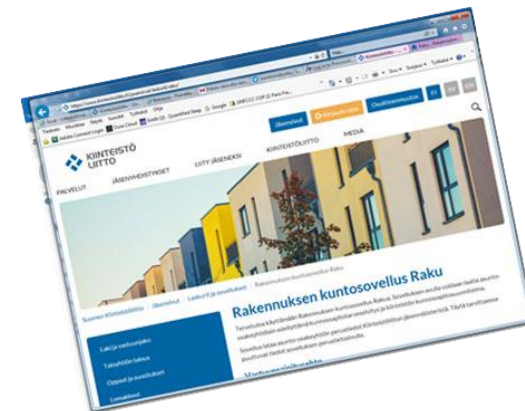
- 1) Rahoitus on välttämätön osa kokonaisuutta – Ilman rahaa korjaukset eivät juuri liikahda (hienoista strategiapapereista huolimatta).
- 2) Kaikkea korjaustarvetta ei voida tyydyttää (ns. taloudellinen korjaustarve on teknistä pienempi): Poistuma ja purkaminen ratkaisevat osan tästä erosta.
- 3) Suunnitelmallisuus oltava keskiössä kaikissa neuvonta- ja viestintätyössä.
- 4) Kokemusperäiset aineistot ja pilottihankkeiden tulokset ovat tärkeitä viestiä kaikille relevanteille tahoille – Esim. Aran vuonna 2020 – 2022 käytössä oleva uusi energiakorjausten avustusten kohteet ja tulokset on mahdollisuuksien mukaan julkaistava. Myös analyysyjä teetettävä, yhteiseksi eduksi.
- 5) Yhteistyössä on voimaa: Hankkeet, neuvonta, viestintä.
- 6) Lopuksi: Korjausstrategia vuodelle 2050 on hieno raportti, varsinainen tietopaketti!

# Ketä Kiinteistöliitto edustaa?



# Jäsenpalvelut muuttuvassa toimintaympäristössä

- ”Fyysisen” puhelinneuvonnan kasvua pyritään rajoittamaan
  - Ohjeaineistot perusasioihin jäsensivuilla
  - Koulutustilaisuudet ympäri Suomea arvostettuja palveluita: Kävijämäärät kasvavat jatkuvasti!
  - Sähköisten ja uusien koulutusten kehittäminen on välttämätöntä, koska kysyntä palveluista kasvanut yli mahdollisuuksien (jäsenmäärän kasvu + alueellisen toiminnan määrän sekä laadun kasvu)
  - Viestintä laajemmalle yleisölle ja viestintävälineille: Asuminen, korjaaminen, ylläpito
  - Sähköinen neuvontapalvelu lakineuvonnassa - Lakihelppi – avattiin elokuussa 2019
  - Harkinnan mukaan aina välillä: Teema-kiertueet ison kumppaniverkoston kanssa
    - Esim. 2010-luvulla: Energiaviisas asuintalo (ERA17), Korjaushanke haltuun, Turvallinen taloyhtiö, Mahdollisuuksien remontti
    - Tarvetta on enemmän kuin resursseja: Alueelliset ”Taloyhtiö”-tapahtumat/messut ovat nouseva suuntaus Kiinteistöliitossa
- Työkalujen kehittäminen:
  - Kunnossapidon RAKU-sovellus jäsenille (Rakennustiedon kanssa toteutettu, Rakennustiedon palveluiden kautta mahdollista hankkia oikeudet myös ei-jäsenten)
  - Paranneltu versio n. vuoden 2020 puolivälissä.





# Kiinteistöliiton neuvontapalvelut

- Lakineuvonta: kertaluokaltaan 6000 – 7000 kontaktointia per vuosi
  - Talous- ja veroneuvonta: 500 - 600
  - Korjaus- ja tekninen neuvonta: 200 - 300
  - Energianeuvonta: 30 - 40.
- 
- Näiden lisäksi alueilla omat neuvontapalvelunsa, resurssien mukaan.



# Korjaus- ja tekninen neuvonta valtakunnallisesti 2020

- Ti ja to klo 9 - 13
- Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa sekä Pirkanmaalla on tämän lisäksi oma tekninen asiantuntija /-joita
- Neuvonnan volyymi valtakunnallisesti (Suomen Kiinteistöliitto + alueelliset jäsenjärjestöt) : noin 800
- Tyypillisiä teemoja:
  - Märkätilakorjaukset (isolla painolla!)
  - Korjaushankkeiden prosessi
  - Putkiremontit, julkisivuremontit
  - Vastuunjako-kysymykset
  - Sähköautojen latausjärjestelmät
  - + alan ajankohtaiset tilanteen mukaan (esim. asbesti muutama vuosi sitten)





# Energianeuvonta 2020

- Ajanvarauksella
- Volyymi vuositasolla: 30 – 40 kappaletta
- Teemoina tyypillisesti:
  - Maalämpö, lämpöpumput, ilmanvaihto, vesiasiat, korjaushankkeet, energiatodistus, energiahankkeiden rahoitustavat, aurinkosähkö, sähköautojen latausjärjestelmät. jne. ajan kuvaa.



## Lisätietoja:

Pääekonomisti Jukka Kero, p. (09) 1667 6761, [jukka.kero@kiinteistoliitto.fi](mailto:jukka.kero@kiinteistoliitto.fi)  
Kiinteistöliitto [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

