



PINTAKÄSITTELYN ROI 2016 -BAROMETRI KIINTEISTÖPÄÄTTÄJILLE

Yli 65 % kiinteistöpäätäjistä on havainnut kiinteistön mielikuvan huonontuvan, jos pintakäsittelyt laiminlyödään. He kokevat myös saavansa liian vähän tietoa pintakäsittelyn vaikutuksista energiatehokkuuteen eivätkä tunne niitä.

Tikkurila Oyj toteuttaa vuosittain Pintakäsittelyn ROI -ammattilaisbarometrin yhteistyössä viestintätoimisto Mailand Communicationsin kanssa. Nyt Tikkurila ja Mailand ovat tehneet yhteistyössä Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa vastaavan kyselyn myös kiinteistöjen pintakäsittelyasioista päätäville. Kyselyyn vastasi 136 kiinteistöpäätäjää. Vastaajaprofiili jakautui melko tasaisesti: mukana oli noin 20 % osuuksilla taloyhtiöiden hallituksen jäseniä ja puheenjohtajia, asunto-osakkeiden omistajia ja suurkiinteistöjen omistajia. Lisäksi vastaajiin kuului liike- tai toimitilan vuokralaisia, päätöksentekoon kutsuttuja asiantuntijoita sekä pienempien kiinteistöjen omistajia.

Barometri toteutettiin sähköisenä kyselynä, jossa vastaajat arvioivat sekä erilaisten pintakäsittelyyn liittyvien väitteiden toteutumista alalla että niiden merkitystä itselleen. Samantyyppinen menetelmä on käytössä esimerkiksi monissa vaalikoneissa.

Pintakäsittelyn tavoitteena kiinteistön arvon parantaminen

Barometrin keskeisin tulos on, että energiatehokkuusasiat ovat melko matalalla pintakäsittelyn tavoitelistalla ja kiinteistöpäätäjät kokevat saavansa niistä heikosti tietoa. Useimmin pintakäsittelyn tavoitteena on kiinteistön arvon sekä tilojen käyttäjille tuoman lisäarvon nostaminen.

Energiatehokkuuteen liittyvien tietojen puute on yllättävä, sillä energiatehokkuuden lisääminen johtaisi kiinteistön arvonnousuun ja lisäarvon parantumiseen esimerkiksi energiankäyttökulujen säästämisen kautta sekä sisätilojen vedon tunteen vähenemisen kautta.

Huolestuttavaa on myös se, että vastaajat eivät koe saavansa riittävästi tietoa pintakäsittelyhankkeiden sekä huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden vaikutuksista kiinteistön energiatehokkuuteen. Myös kiinteistön arvoon liittyvistä vaikutuksista koettiin saatavan harvoin riittävästi tietoa.

Paras tietolähde pintakäsittelystä ja sen vaikutuksista kiinteistön rakenteisiin ja arvoon oli vastaajien mukaan rakennustuotteiden valmistajat. Lähes yhtä usein nimettiin pintakäsittelyurakoitsijat ja henkilökohtaiset verkostot. Sen sijaan isännöitsijät ja huoltoyritykset eivät olleet merkittävä tietolähde.



Näin tutkimus tehtiin

Pintakäsittelyn ROI kiinteistöpäätäjille -barometrikutsu lähetettiin Kiinteistöliiton uutiskirjeen tilaajille osana kahta uutiskirjekelua huhtikuussa ja toukokuussa 2016. Lisäksi kutsu lähetettiin huhtikuussa laajalle yrityspäätäjärekisterille. Muistutukset lähetettiin toukokuussa. Vastauksia saatiin yhteensä 136.

Vastaajista taloyhtiön hallituksen jäseniä oli 17 %, puheenjohtajia 20 % ja osakkeenomistajia 18 %. Toimitilan tai liiketilan omistajia oli 18 % ja liike- tai toimitilan vuokralaisia 9 %. Loput vastaajat olivat muita kiinteistöjen pintakäsittelyn päätöksentekoon liittyviä vastaajia, kuten pienemmän kiinteistön omistajia ja taloyhtiöiden hallitukseen kutsuttuja ammattilaispäätäjiä. Vastaajista 80 % oli yli 45-vuotiaita ja 84 % miehiä.

Vastaajista 63 % on ollut kiinteistöjen huoltoon ja korjauksiin liittyvissä päätöksentekorooleissa 11 vuotta tai kauemmin, mukaan lukien entiset ja nykyinen päätöksentekorooli yhteensä. 55:lla on koulutukseen ja/tai työkokemukseen perustuvaa osaamista rakennus- ja kiinteistöalalla. Vastaajista 75 %:lla on tuoretta kokemusta pintakäsittelyurakoista: he ovat olleet urakassa päätöksentekijäroolissa viimeisten viiden vuoden aikana.

Pintakäsittelyllä tarkoitetaan tässä yhteydessä kivi-, puu- ja metallipintojen maalaamista ja muuta käsittelyä rakenteissa, rakennuksissa ja kiinteistöissä.



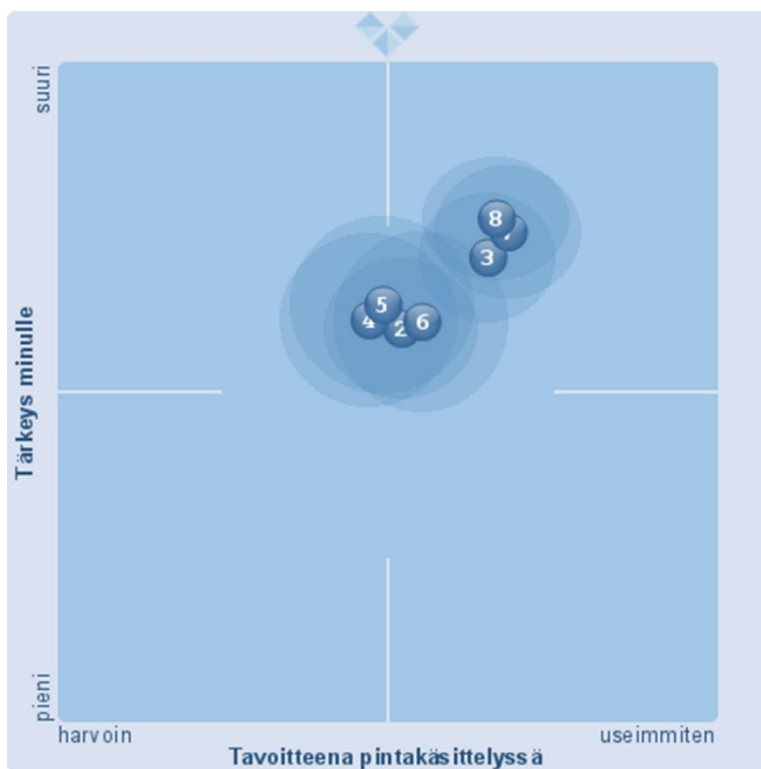
TULOKSET

Tavoitteet

Vastaajia pyydettiin arvioimaan, miten usein seuraavat seikat ovat pintakäsittelyn tavoitteena sekä niiden tärkeyttä itselle.

2. Kiinteistön käyttömukavuuden lisääminen.
3. Kiinteistön sisä- ja/tai ulkotilojen tekeminen houkutteleviksi.
4. Energiätehokkuuden lisääminen.
5. Energiakustannusten säästäminen.
6. Rakennuksen historian mukaisten pintakäsittelyratkaisun säilyttäminen tai palauttaminen.
7. Kiinteistön arvon ja tilojen lisäarvon nostaminen asukkaille, työntekijöille ja/tai asiakkaille.
8. Tulevien huolto- ja ylläpitotarpeiden sekä niiden kustannusten ja helppouden huomiointi jo pintakäsittelyhankkeen päätöksentekovaiheessa.

Kuva 1 Tavoitteet





Päätöksentekijöille tärkein tavoite oli tulevien huolto- ja ylläpitotarpeiden sekä niiden kustannusten ja helppouden huomiointi jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Se myös toteutui kaikista välttämistä toiseksi parhaiten. Vielä paremmin toteutui kiinteistön arvon ja tilojen lisäarvon nostaminen asukkaille, työntekijöille ja/tai asiakkaille. Myös tilojen tekeminen houkutteleviksi toteutui hyvin, ja sitä pidettiin tärkeänä.

Harvimmin pintakäsittelyn tavoitteena on vastaajien mukaan energiatehokkuuden lisääminen ja energiakustannusten säästäminen. Tulos hämmästyttää, sillä energiatehokkuusmääräykset ovat kiristyneet ja kiristymässä sekä asuin- että toimitilakiinteistöjen osalta.

Ammattilaisille suunnatussa kyselyssä on ilmennyt, että hankkeiden päätöksenteossa vähiten painavin tekijä on ollut halu noudattaa perinteisiä työmenetelmiä. Tässä kyselyssä, jossa vastaajina ovat kiinteistöpäätäjät eli ammattilaisten *asiakkaat*, ilmenee halu säilyttää tai palauttaa rakennuksen historian mukaisia pintakäsittelyratkaisuja. Myös vapaasti kirjoitetuissa vastauksissa peräänkuulutetaan useassa kohdassa perinteisiä tuotteita ja ratkaisuja.

Kuvan 1 nelikentästä ilmenee kaiken kaikkiaan, että kolme useimmin toteutuvaa ja tärkeintä tavoitetta erottuivat hyvin selkeästi muista omaksi ryhmäkseen.



TIKKURILA OYJ
Ammattilaiset, BU Finland

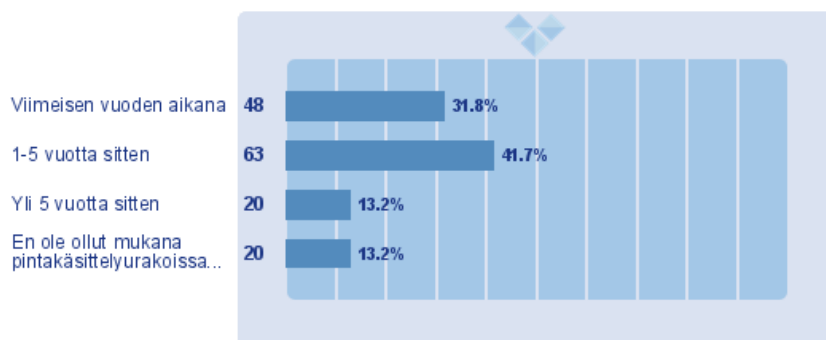
21.6.2016

Pintakäsittelyurakat

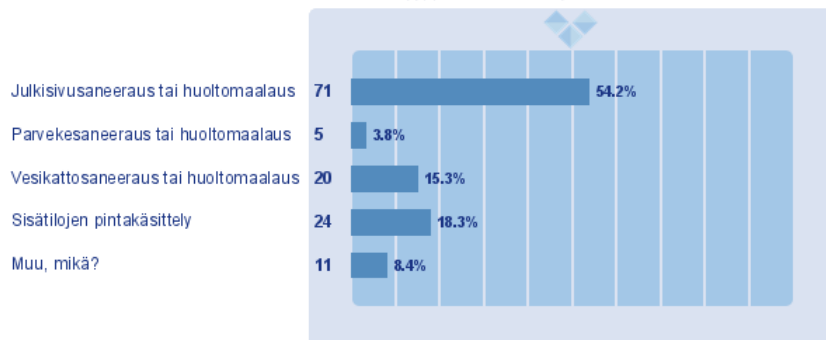
Vastaajista 75 % on ollut viimeisten viiden vuoden aikana ollut mukana pintakäsittelyurakassa päätöksentekijäroolissa, ja urakoista reilu puolet oli ollut julkisivusaneerauksia tai huoltomaalauksia.

Kuva 2 Pintakäsittelyurakat

Milloin olet viimeksi ollut mukana pintakäsittelyurakassa päätöksentekijäroolissa?



Minkä tyyppinen hanke oli kyseessä?



Toteutusvaiheesta kysyttiin yleisarvosanaa kouluarvosana-asteikolla 4–10. Arvosanojen keskiarvoksi tuli noin 8,25 eli 8+.



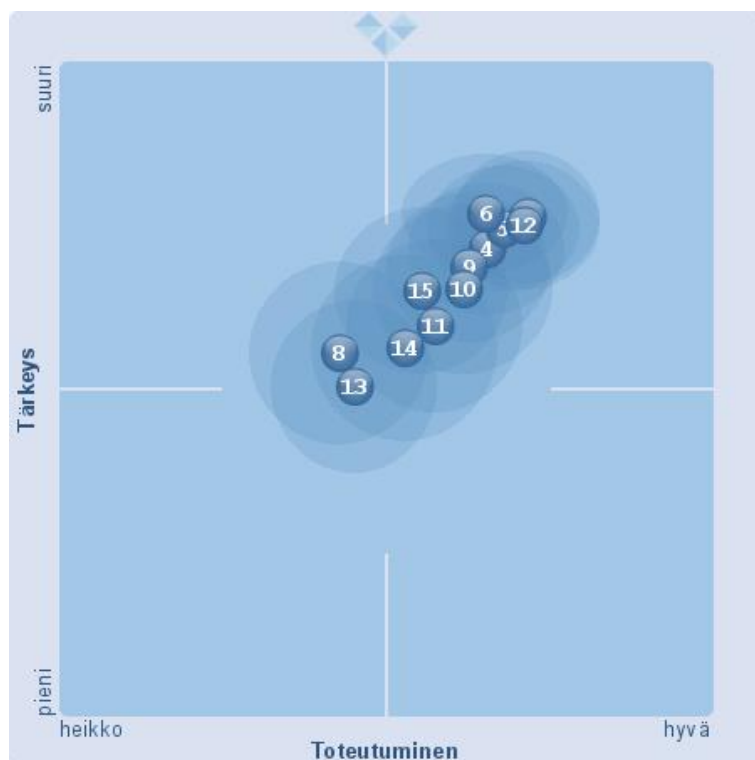
TIKKURILA OYJ
Ammattilaiset, BU Finland

21.6.2016

Tarkemmin hankkeen osa-alueita arvioitiin seuraavilla väittämillä:

4. Hanke pysyi aikataulussaan.
5. Hanke pysyi budjetissaan.
6. Hankkeen alusta asti oli selvää, mitä hankkeeseen kuului ja mikä olisi lopputulos.
7. Hankkeen lopputulos oli suunnitelman mukainen.
8. Hankkeen aikana ilmeni yllätyksiä, joiden tuloksena suunnitelmia jouduttiin muuttamaan merkittävästi.
9. Hankkeen toteuttaja antoi työnsä laatutakuun.
10. Hanke aiheutti vain kohtalaisesti tai ei lainkaan haittaa kiinteistön normaalille käytölle.
11. Hankkeen tuloksena kiinteistön käyttömukavuus (esim. sisäilman laatu, vedon tuntu) parani.
12. Hankkeen tuloksena esteettisyyteen liittyvät asiat paranivat.
13. Hankkeen tuloksena kiinteistön energiatehokkuus parani.
14. Hankkeen ansiosta suurempi korjausurakka voitiin siirtää kauemmas tulevaisuuteen.
15. Hankkeen ansiosta vältyttiin suuremmalta korjaukselta, kun oltiin ajoissa liikkeellä.

Kuva 3 Hankkeen toteutuminen



Kiinteistön energiatehokkuuden parantuminen hankkeen tuloksena arvioitiin vähiten tärkeäksi ja toiseksi huonoiten toteutuneeksi väittämäksi. Tärkeimpänä pidettiin ja parhaiten onnistuttiin suunnitelman mukaisen lopputuloksen saavuttamisessa. Myös tärkeiksi koetut esteettisyyden parantuminen, selkeys hankkeen sisällöstä ja budjetin pitävyys toteutuivat hyvin.

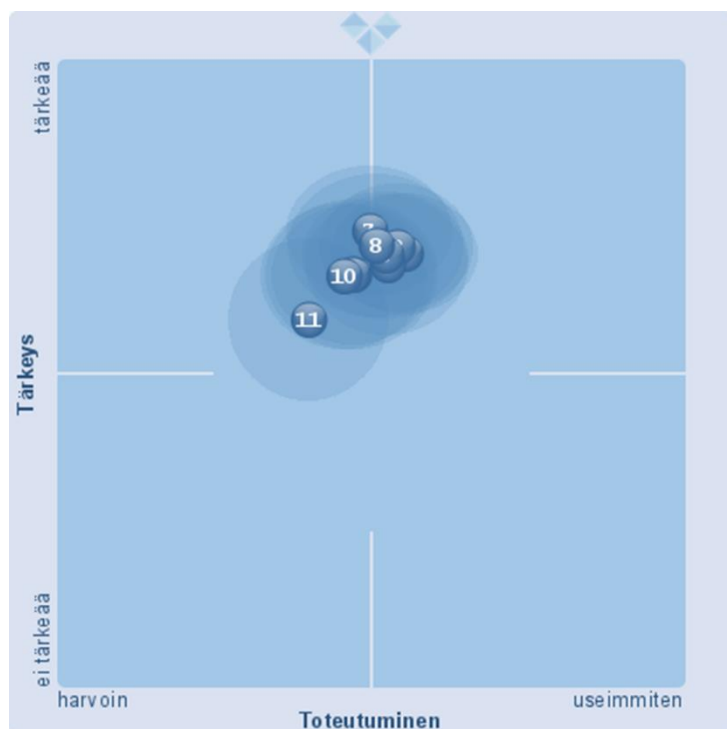
Vain jokseenkin hyvin toteutuivat suuremman korjausurakan siirto, käyttömukavuuden parantuminen ja suuremmalta korjaukselta vältyminen. Merkittäviä yllätyksiä oli ilmennyt muihin kohtiin verrattuna harvemmin.

Elinkaari ja kunnossapito

Elinkaaresta ja kunnossapidosta esitettiin seuraavat väittämät:

2. Pintojen kunnossapito on suunnitelmallista.
3. Pintojen kuntoa tutkitaan ja tuloksia hyödynnetään pintakäsittelyn päätöksenteossa.
4. Pintojen kunnossapidon suunnittelussa hyödynnetään pintakäsittelyn ammattilaisia.
5. Pintojen kunnossapitoon on riittävä budjetti.
6. Pintojen kunnossapitoa varten on tehty tarkastus- ja huoltosuunnitelma.
7. Orastaviin pintavaurioihin puututaan jo alkuvaiheessa.
8. Isännöitsijältä, huoltoyhtiöltä ja/tai käyttäjiltä saadaan tietoa alkavista pintavaurioista.
9. Pintoihin liittyvää palautetta ja toiveita kerätään kiinteistön käyttäjiltä.
10. Kun teemme päätöksiä pintakäsittelyhankkeista ja/tai huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä, saamme mielestämme riittävästi tietoa eri vaihtoehtojen vaikutuksista kiinteistön arvoon ja elinkaareen.
11. Kun teemme päätöksiä pintakäsittelyhankkeista ja/tai huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä, saamme mielestämme riittävästi tietoa eri vaihtoehtojen vaikutuksista kiinteistön energiatehokkuuteen.

Kuva 4 Elinkaari ja kunnossapito



Yleisenä havaintona tämän osion tuloksista voi sanoa, että kyselyyn onnistuttiin ottamaan koko joukko väitteitä, joita pidetään melko tärkeinä, mutta jotka toteutuvat vain toisinaan. Selvästi heikompaa kaikkiin muihin verrattuna on tiedon saanti energiatehokkuusasioista, kun tehdään päätöksiä hankkeista ja huoltotoimenpiteistä (piste 11).

Kaikkein tärkeimpänä elinkaaren ja kunnossapidon asiana on vastaajien mielestä puuttuminen orastaviin pintavaurioihin. Niihin kuitenkin puututaan vain toisinaan, ja myös tietoa kiinteistön käyttäjiltä, isännöitsijöiltä ja huollon kautta saadaan vain toisinaan.



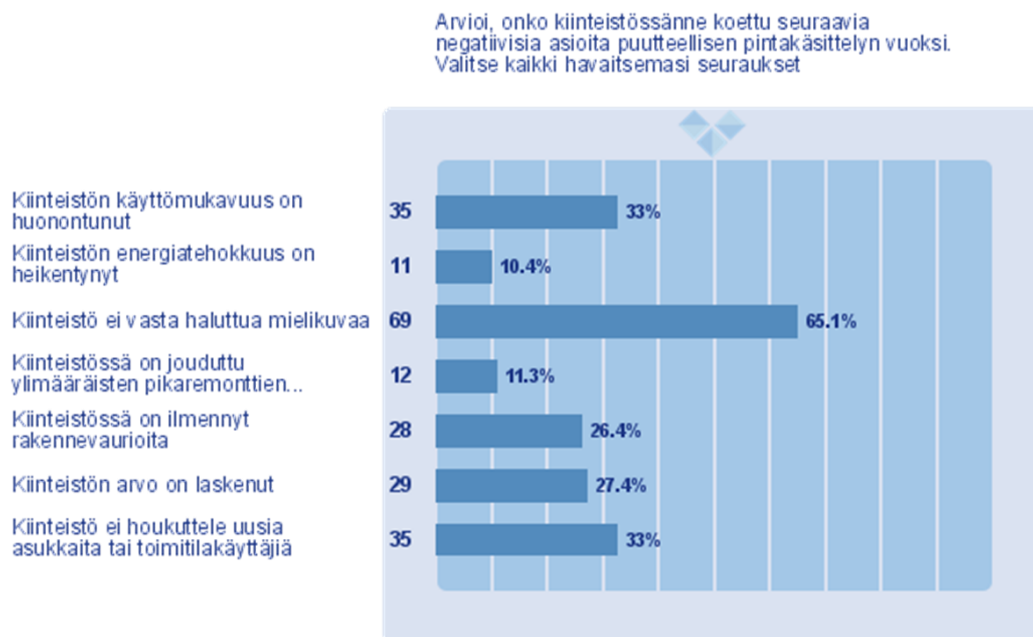
TIKKURILA OYJ
Ammattilaiset, BU Finland

21.6.2016

Laiminlyödyn pintakäsittelyn seuraukset

Vastaajia pyydettiin arvioimaan, onko heidän kiinteistöissään koettu seuraavia negatiivisia asioita puutteellisen pintakäsittelyn vuoksi. Vastaajat pystyivät valitsemaan monta vaihtoehtoa.

Kuva 5 Laiminlyödyn pintakäsittelyn seuraukset



Vastaajat toivat esiin vahvimpana mielikuvalliset tekijät, jotka liittynevät visuaalisuuteen eli kiinteistön ulkonäköön. Seuraavaksi yleisimmät seuraukset olivat huonontuneet houkuttelevuus ja käyttömukavuus. Myös rakenneaurioita ja arvonlaskua oli tavattu, ja ylipäätään kaikkia mainittuja seikkoja oli huomattu. n



TIKKURILA OYJ
Ammattilaiset, BU Finland

21.6.2016

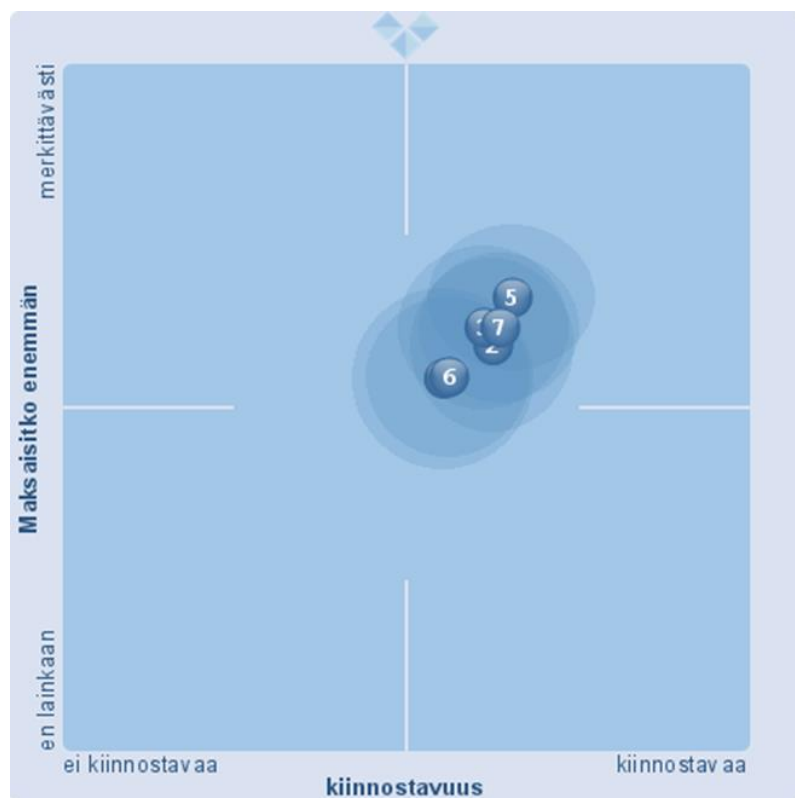
Pintakäsittelytuotteet

Vastaajia pyydettiin arvioimaan, kuinka kiinnostavia erilaiset pintakäsittelytuotteiden lisäominaisuudet ovat, ja olisivatko he valmiita maksamaan niistä tavanomaista vastaavaa tuotetta enemmän. (Näitä ominaisuuksia nimitetään usein myös funktionaalisuudeksi tai toiminnallisuudeksi.)

Arvioitavia ominaisuuksia olivat:

2. Ympäristöystävällisyys.
3. Käyttöturvallisuus.
4. Antibakteerisuus.
5. Itsepuhdistuvuus.
6. Kyky heijastaa lämpöä.
7. Kyky eristää lämpöä.

Kuva 6 Kiinnostavimmat tuotteiden lisäominaisuudet



Kiinnostavin lisäominaisuus, josta vastaajat olisivat myös valmiita maksamaan enemmän, on itsepuhdistuvuus. Myös lämmöneristyskyky kiinnosti vastaajia. Vähiten kiinnostavat ominaisuudet olivat kyky heijastaa lämpöä ja antibakteerisuus, mutta niistäkin vastaajat kertoivat olevansa valmiita maksamaan enemmän.

Lisäksi vastaajat saivat tuoda esiin muita kiinnostavia ominaisuuksia. Näitä olivat hengittävyys, helppokäyttöisyys ja monipuolisuus; saman tuotteen toivottiin sopivan eri pinnoille ja eri olosuhteisiin.