

InSert - putkiremonttien yrityskysely

Satu Paiho

10.6.2008



Teknologiasta liiketoimintaa

Yhteenveto vastaajista

- Kyselyyn vastasi reilu 100 vastaajaa erilaisia putkiremonttipalveluita tarjoavista yrityksistä (joukossa oli myös samojen yritysten edustajia)
- Yritysten liikevaihto 200.000 € - 3700 milj. €, josta putkiremontteihin tai niihin liittyviin rakennusteknisiin töihin kuuluva osuus 0-100% (tyypillisesti n. 50 %).
- Yritysten työntekijämäärä 2 - 24.000, useimmissa yrityksissä oli 15-50 työntekijää.

Yritysten tuotteet ja palvelut putkiremonteissa

- Monet vastaajayritykset tarjoavat monenlaisia tuotteita ja palveluita.
- Yli tai lähes puolet tarjoaa rakennusurakointia, purkutöitä tai LV-urakointia (putket, vesikalusteet)
- N. 40 % vastaajista edustaa ilmanvaihtourakointia, pintakäsittelyä (maalaukset, matto, laatta tms.) tai avustavia rakennustöitä ja työmaasiivousta
- Noin kolmannes vastaajayrityksistä tarjoaa putkiremonttia kokonaispalveluna (suunnittelu + toteutus), kiintokalusteasennuksia tai materiaali- ja tuotetoimituksia
- Noin neljännes vastaajayrityksistä tarjoaa suunnittelua, työmaatelineitä/ teline- ja kalustovuokrausta/ kuljetuksia, rakennuttamista/ projektinjohtoa, työmaavalvontaa tai sähköurakointia
- Noin viidennes yrityksistä tarjoaa putkistojen kuntoarviointia, väliaikaisia keittiö- ja saniteettitiloja asukkaille tai muuta urakointia
- Alle 10 % vastaajista edusti putkistojen kuntotutkimusta, väliaikaisasuntoja, vesi- ja viemäriputkien sisäpuolista pinnoitusta, rahoitusta ja vakuutusta tai jotakin muuta ei-edellä mainittua sektoria

Yritysten asema putkiremonteissa

- Yritykset saattavat olla useammassa roolissa putkiremontissa
- Vastaajayritysten yleisimpiä rooleja olivat:
 - Pääurakoitsija (lähes 70 % vastaajista)
 - Putkiurakoitsija (noin 43 % vastaajista)
 - Rakennusurakoitsija (noin 42 % vastaajista)
 - Ilmanvaihtourakoitsija (noin 30 % vastaajista)
 - Kokonaispalvelun (suunnittelu + urakointi) tarjoaja (noin 25 % vastaajista)
 - Suunnittelu tai muu asiantuntijapalvelu (reilu 20 % vastaajista)
- Vastaajayritysten muita rooleja:
 - Sähköurakoitsija
 - Rakennuttamis- tai projektinjohtopalvelu
 - Muu erikoisurakoitsija tai osaurakoitsija
 - Jonkun tuotteen, materiaalin tai järjestelmän tuottaja
 - Jokin muu

Yrityksen tavoite

- Kasvattaa putkiremontteihin liittyvää liiketoimintaa (66 %)
- Laajentaa korjausrakentamisen palvelu- ja tuotevalikoimaa (47 %)
- Verkostoitua toisten yritysten kanssa (46 %)
- Tarjota kokonaispalvelua (suunnittelu + urakointi) (36 %)
- Säilyttää nykyinen rooli markkinoilla (35 %)
- Tarjota laajaa kokonaispalvelua (rahoitus, suunnittelu, urakointi, muutto, väliaikaisasuminen jne.) (15 %)
- Erikoistua (3 %)

- Juuri mikään yritys ei halunnut vetäytyä.

Putkiremontin valmisteluun ja suunnitteluun liittyvät ongelmat

- Suurimmiksi ongelmiksi valmistelussa ja suunnittelussa koettiin:
 - Puutteelliset lähtötiedot tai piirustukset kohteesta ml. aiemmat remontit
 - Alustava korjausbudjetti arvioitu liian pieneksi
 - Putkiremonttiin liittyvän terminologian epäselvyys taloyhtiön/asukkaiden kannalta
- Muita ongelmia:
 - Taloyhtiön tavoitteet ovat epäselvät korjaustyön suunnittelussa
 - Taloyhtiön päätöksentekoon liittyvät kysymykset
 - Hankesuunnittelu tekemättä tai liian ylimalkainen
 - Putkistojen kuntotutkimusten puuttuminen
 - Tiedotus suunnitteluvaiheessa
 - Eri suunnittelijoiden vastuunjako epäselvä
- Vähiten ongelmallisia asioita:
 - Putkiremontteihin liittyvien lupien saanti ja rakennusvalvonta
 - Putkiremontteihin liittyvän terminologian epäselvyys yritysten kannalta
 - Suunnittelusopimukseen liittyvät epäselvyydet

Putkiremontin työmaavaiheen ongelmat

- Yritysten näkökulmasta työmaavaiheessa ei ole isoja ongelmia. Kaikkia kysytyjä ongelmia kuitenkin esiintyy.
- Työmaavaiheessa eniten esiintyviä ongelmia:
 - Melun, lian ja pölyn hallinta
 - Olemassa olevat rakenteet heikommassa kunnossa kuin oletettu
 - Osakkaiden tilaamat työt
 - Aikataulujen pito
 - Suunnitelmia on vaikea toteuttaa käytännössä
 - Työjärjestyksiin ja eri aikataulujen yhteensovittamiseen liittyvät ongelmat
 - Asukkaiden velvollisuudet työmaavaiheessa
 - Purkamiseen liittyvät ongelmat (esim. yllättävä asbestiesiintymä)
 - Olemassa olevaa putkiverkkoa ei voida hyödyntää suunnitellusti
 - Tiedotus asukkaille
- Vähiten ongelmallisia asioita työmaavaiheessa:
 - Luovutus ja lopputuloksen laadun arviointi
 - Laatuvastuisiin liittyvät epäselvyydet
 - Työmaavalvontaan liittyvät ongelmat
 - Työmaavarastointi ja turvallisuus
 - Uusien putkistojen asentamiseen liittyvät ongelmat
 - Urakkasopimuksiin ja urakkarajoihin liittyvät ongelmat

Kysyntään ja tarjontaan liittyvät ongelmat

- Mitään kysyntään ja tarjontaan liittyvää ongelmaa ei esiinny kovin paljon. Melko paljon esiintyviä ongelmia ovat:
 - Niukkuus projektipäälliköistä tai työnjohdosta
 - Niukkuus ammattitaitoisista työntekijöistä
- Jonkin verran esiintyy:
 - Niukkuutta tarjouslaskijoista
- Uusia palveluita toivottiin eniten purkutöihin (pölyttömyys, ”pehmeämmät” menetelmät)

Taloyhtiöiden tulisi putkiremonttien valmistelussa ja hankinnassa (palveluntarjoajien mielestä)

- Tärkeimmät asiat:
 - Suunnitella korjaustarpeita pitkäjänteisemmin
 - Panostaa enemmän korjaustarpeiden selvittämiseen
 - Panostaa enemmän asukasviestintään
 - Panostaa enemmän putkiremontin hankintaan
- Muita tärkeitä:
 - Hankkia putkiremontit kokonaispalveluina
 - Yhdistää putkiremontteihin muita korjauksia
 - Panostaa enemmän putkistojen kuntotutkimuksiin
 - Tarjota osakkaille samalla mahdollisuus teettää muita asuntokohtaisia remontteja organisoidusti
 - Tarjota osakkaille yksilöllisiä valintamahdollisuuksia mm. pinnoitteissa ja kalusteissa
- Vähemmän tärkeitä:
 - Lisätä yhteistyötä toisten taloyhtiöiden kanssa isompien hankkeiden aikaansaamiseksi
 - Keskittyä putkiremontteihin ilman lisäpalveluita

Asuminen putkiremontin aikana

- Yritysten näkemys tärkeysjärjestyksessä:
 - Kehitettävä ratkaisuja, joilla putkistokorjausten kestoa voidaan oleellisesti lyhentää
 - Asukkaille järjestettävä ensisijaisesti väliaikaisasunto remontin ajaksi ja säilytyspalvelut
 - Kehitettävä sellaisia korjausmenetelmiä, että asunnoissa voidaan asua remontin aikana
 - Kehitettävä korvaavia keittiö- ja saniteettipalveluja siten, että asunnoissa voidaan asua

Parhaat asukasyhteistyön ja tiedottamisen käytännöt

- Tärkeysjärjestyksessä:
 - Ajantasaiset asuntokohtaiset aikataulut ja huonekortit
 - Säännölliset asukastilaisuudet
 - Kirjeet määrävälein
 - Putkiremontin helpdesk (=sähköposti tai puhelinnumero tiedusteluja varten)
 - Remonttivastaavan säännöllinen vastaanottoaika
 - Putkiremontin internetsivut

Jos putkiremontti hankitaan kokonaispalveluna, millä perusteella taloyhtiön tulisi valita putkiremontin toteuttaja? (tärkeysjärjestys)

- Yrityksen referenssit
- Elinkaarikustannukset
- Yrityksen tunnettuus
- Palvelujen kattavuus
- Toisen taloyhtiön tai muiden ulkopuolisten suositukset
- Monipuoliset lisätyöt ja asiakastoiveisiin vastaaminen
- Palvelujen kuvaukset
- Hinta
- Ympäristövaikutukset
- Isännöitsijän suositukset
- Sertifikaatit

Jos putkiremontin pääurakoitsija ja osaurakoitsija hankitaan erillään suunnittelusta, millä perusteella taloyhtiön tulisi valita putkiremontin toteuttaja? (Tärkeysjärjestys)

- Yrityksen referenssit
- Yrityksen tunnettuus
- Elinkaarikustannukset
- Palvelujen kattavuus
- Monipuoliset lisätyöt ja asiakastoiveisiin vastaaminen
- Toisen taloyhtiön tai muiden ulkopuolisten suositukset
- Hinta
- Isännöitsijän suositukset
- Palvelujen kuvaukset
- Ympäristövaikutukset
- Sertifikaatit

Asenne putkien kunnostusmenetelmille, joissa ei uusita putkia

- 80 % vastaajista oli sitä mieltä, että tällaisille menetelmille ei ole lainkaan tai on vain melko vähän tarvetta
- Viemäreiden sisäpuolista pinnoittamista pidettiin tärkeämpänä mahdollisuutena kuin vesijohtojen sisäpuolista pinnoittamista