

KVR-hankkeet korjausrakentamisessa – tilastot, tilanne ja näkemys

Tutkimuspäällikkö Olli Rekonen

isännöinti



isännöinti



Mikä KVR?

- **KVR = Kokonaisvastuurakentaminen (*design-build*)**
 - Urakkamuoto, jossa urakoitsija vastaa sekä urakan suunnittelusta että toteutuksesta
 - Perinteisessä urakassa taloyhtiö ostaa pitkälti rakentamista suunnitelmilleen, KVR:ssa taloyhtiö ostaa tavoitteen täyttävän suunnittelun ja rakentamisen kokonaisuuden
 - Konsepti on kehittynyt jo 1970-luvulla, mutta sitä on käytetty korjausrakentamisessa melko vähän

KVR-hankkeet yleistyneet?



Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri

Vuosi	Raportoituja remontteja	KVR toteutettiin	KVR:ää harkittiin	Ei harkittu
2020	156	10 %	20 %	68 %
2021	97	10 %	22 %	66 %
2022	70	12 %	18 %	69 %
2026	77	20 %	17 %	63 %

Mahdollisia syitä yleistymiselle:

- Taloudellisesti epävarma toimintaympäristö -> KVR:ssa mahdollisuus lukita kokonaiskustannus aikaisemmassa vaiheessa
- KVR tullut taloyhtiöille ja urakoitsijoille tutummaksi -> referenssejä, suunnittelunohjausosaamista ja valmiita KVR-prosesseja aiempaa enemmän?

Vuonna 2024 Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi valitsi vuoden korjaushankkeeksi KVR-linjasaneerauksen

- Hanke onnistui, koska hankesuunnittelu ja lähtötiedot olivat kunnossa, kilpailutuksessa huomioitiin kokemus hinnan lisäksi ja urakoitsija ja suunnittelijat toimivat yhdessä

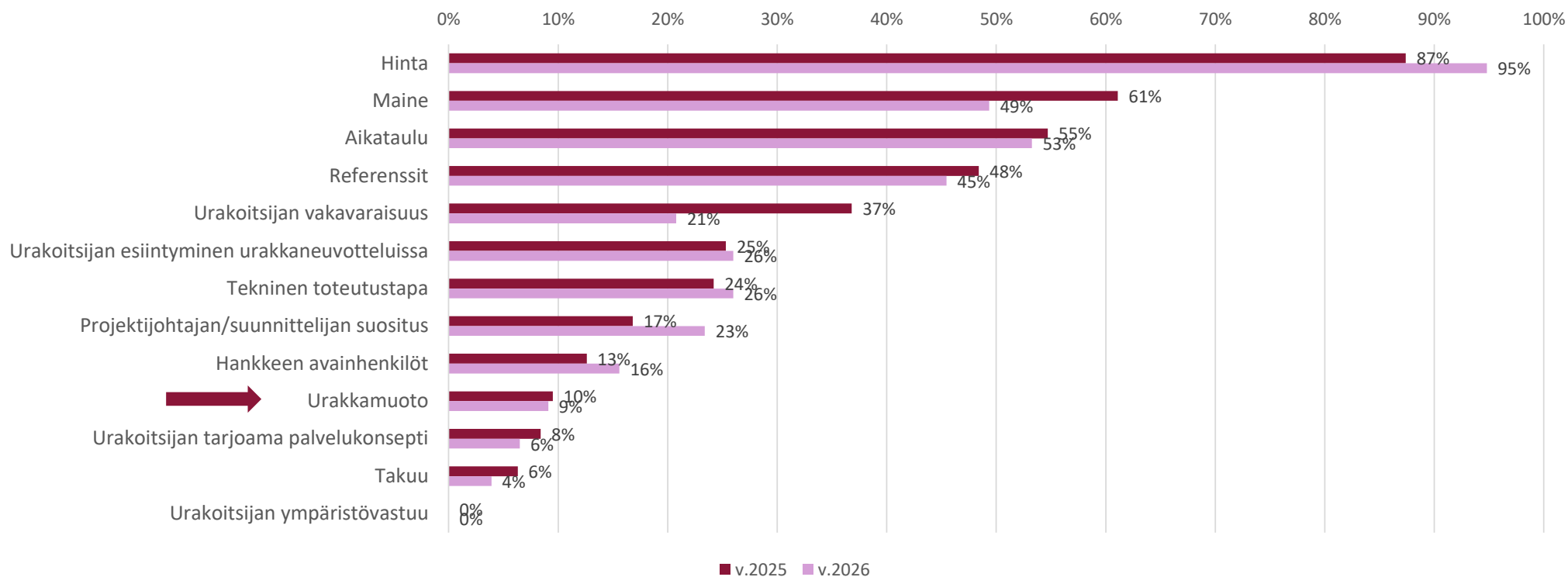


Urakkamuodolla ei ole yleensä taloyhtiöasiakkaille suurta merkitystä



Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri

Millä tekijöillä oli eniten merkitystä urakoitsijan valinnassa? Voit valita korkeintaan 5 tekijää.





Rahoittavatko pankit KVR-hankkeita helpommin?

- **Eivät automaattisesti**
- Pankit rahoittavat taloyhtiötä ja hanketta, eivät urakkamuotoa
 - Osakkaiden takaisinmaksukyky, yhtiön taloudellinen tilanne ja vakuudet ovat tärkeämpiä tekijöitä
- KVR voi kuitenkin epäsuorasti parantaa hankkeen rahoitettavuutta, jos se tarkoittaa sitä, että pankille esitettävä hanke on paremmin määritelty
 - Pankkia kiinnostaa vähemmän urakkamuodon nimi ja enemmän se, onko hanke uskottava ja urakkabudjetti realistinen
 - KVR:n etu: hankkeen kokonaiskustannukset voidaan lukita aikaisessa vaiheessa hanketta

Millaisiin korjaushankkeisiin KVR soveltuu erityisen hyvin?



- **Soveltuvuus riippuu enemmän hankkeen ominaisuuksista kuin korjauksen lajista**
 - Ei voi sanoa, että KVR soveltuisi erityisen hyvin esim. putki- tai julkisivuremontteihin yms.
- **KVR sopii erityisesti tilanteisiin, joissa:**
 - **Hanke halutaan käyntiin nopeasti**
 - Suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheiden limittäminen voivat lyhentää hankkeen kokonaisläpimenoaikaa
 - *Riski: keskeneräiseen suunnitteluun perustuva rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia ja uudelleentyyötä*
 - **Hankkeen tavoitteet ja laajuus voidaan lukita etukäteen**
 - Jos taloyhtiö tietää hankkeen aikana tarvitsevansa paljon joustavuutta tai muutoksia, KVR muuttuu hankalammaksi
 - Selkeästi määritellyn lähtötilanteen merkitys korostuu!

Tärkeää KVR-hankkeissa



- Urakoitsijan organisaation osaaminen korostuu
 - KVR-toteuttajalta vaaditaan enemmän kuin tavalliselta toteutusurakoitsijalta
 - Organisaatiossa syytä olla henkilö, joka aidosti johtaa suunnittelua
- KVR ei tarkoita, että taloyhtiö voisi siirtää kaikki rakennuksen tuntemattomat ongelmat urakoitsijalle
 - Taloyhtiölle jää edelleen vastuu siitä, mitä se tilaa, mitä lähtötietoja se antaa ja miten rakennuksen tuntemattomat riskit sopimuksessa jaetaan
 - Vanhaa rakennusta pitää tutkia riittävästi ennen kuin urakoitsijalle voidaan järkevästi siirtää suunnittelu- ja toteutusvastuuta
 - Haitta-ainekartoitukset, kuntotutkimukset, mittaukset, yms.
- **KVR:n vahvuus ja heikkous ovat sama asia -> urakoitsijalle annetaan enemmän vastuuta ja vapautta**
 - Taloyhtiön työkuorma voi keventyä (kun suunnittelun koordinointia siirtyy KVR-toteuttajalle), mutta samalla taloyhtiön kontrolli vähenee





Olli Rekonen

olli.rekonen@isannointiliitto.fi

+358 40 744 3432

Isännöintiiliitto

PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

