

Pientalotoimitusten tarjouksissa, sisällöissä ja valinnassa huomioitavaa?

Espoon pientaloilta Valtuustotalolla

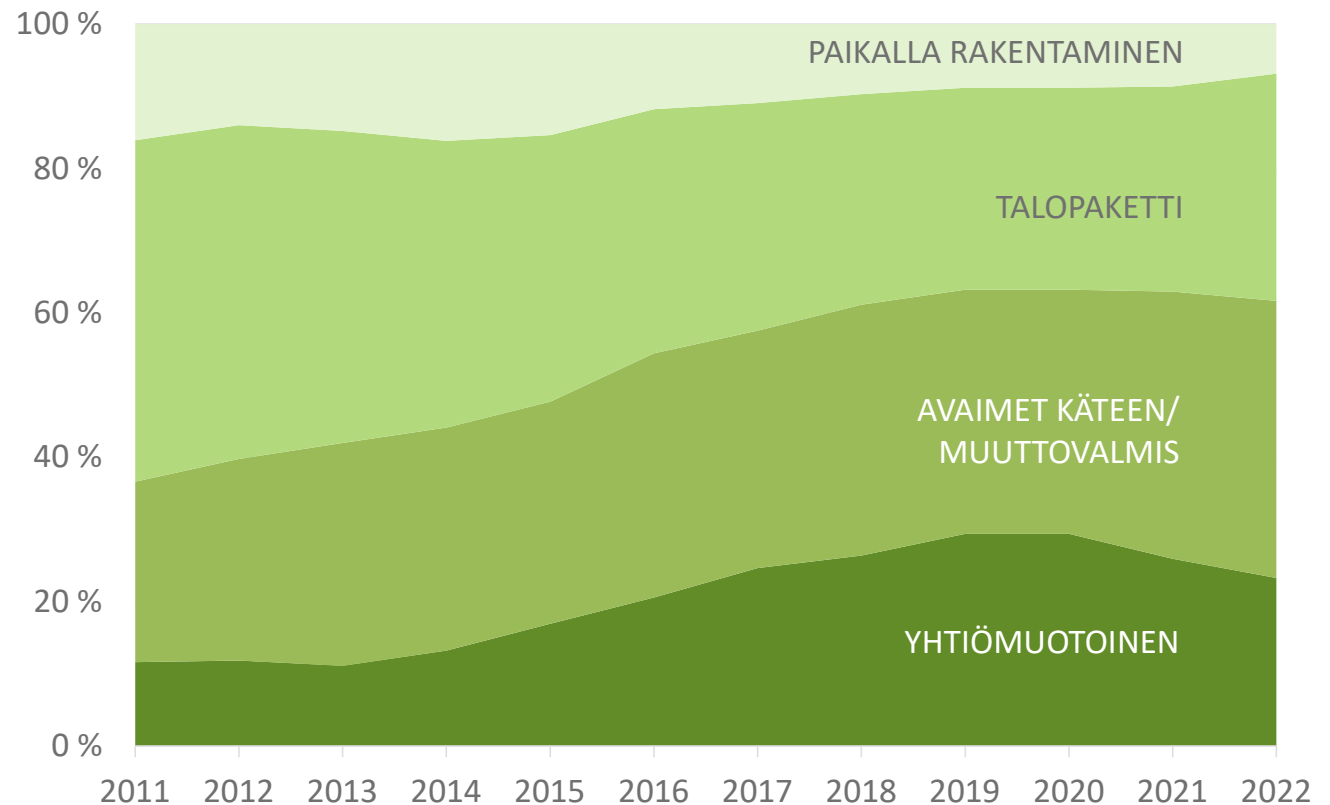
Kimmo Rautiainen, Pientaloteollisuus PTT ry

Nyt on hyvä hetki rakentaa!

- Suomen talous kääntymässä pieneen kasvuun? BKT +0,7 % (2024) ja +2,0 % (2025)
- Työllisyystilanne hyvä!
- Sähkön hinta alhaalla
- Inflaatio laskenut (joulukuussa +3,3 %)
- Korot kääntymässä laskuun?
- Rakennuskustannusten kehitys rauhoittunut (joulukuussa +1,1 %)
- Rakennusmateriaalien ja ammattitekijöiden saatavuus hyvä
- Toimitusajat lyhyet
- Rakennusluvan saa nopeasti

Omakotirakentaminen perustuu talopaketteihin

Laajemmat
kokonaisuuudet
yleistyneet

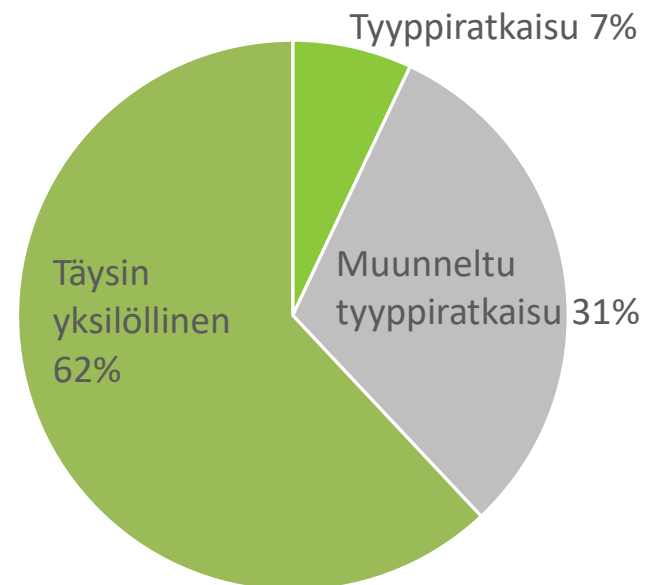


Lähde: Rakennustutkimus RTS Oy

Omakotirakentaminen perustuu talopaketteihin

Miksi kannattaa rakentaa ”talopaketista”?

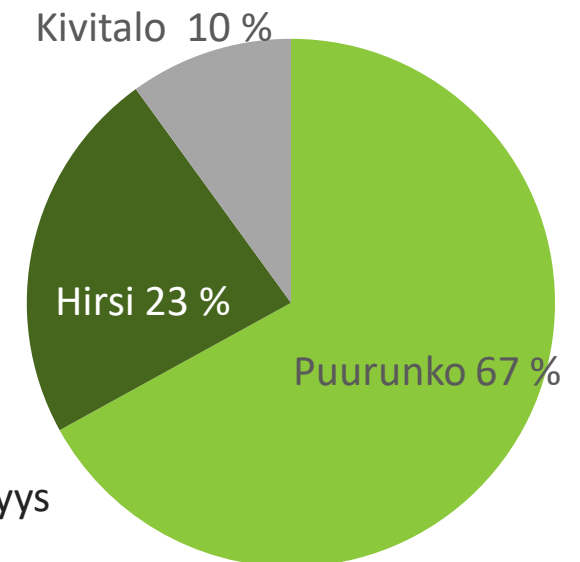
- Testatut rakenteet, detaljit ja pohjaratkaisut → *”Rakenteet ja detaljit samoja, mutta talot ovat yksilöllisiä”*
- Kustannustehokkuus, budjetin pitävyys
- Nopea rakentaminen, aikataulun pitävyys
- Oma aika ja osaaminen?
- Laatuvaatimukset nousseet



Lähde: Valintaopas omakotirakentajalle 2020-2021, Rakennustutkimus RTS Oy

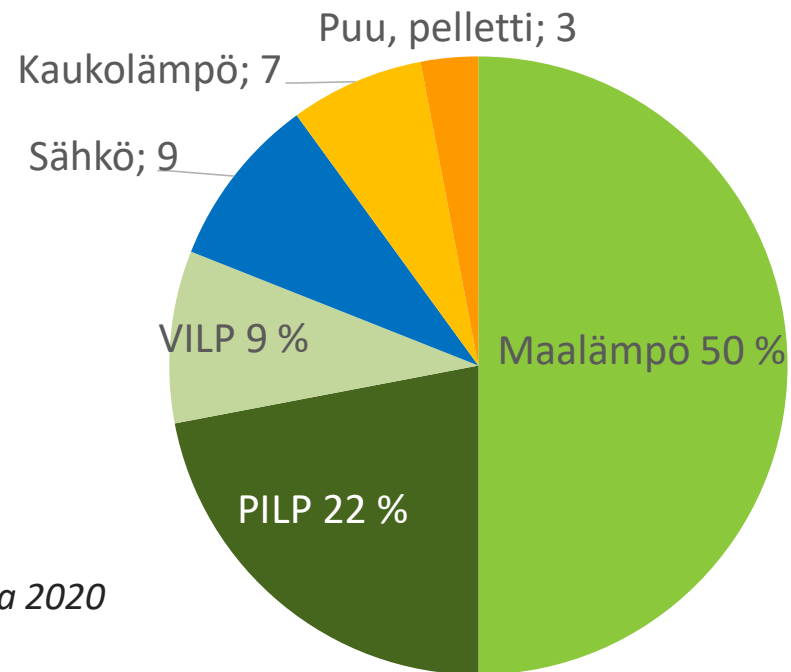
Puu-, kivi- vai hirsitalo?

- **Puurankarakenne** ylivoimaisesti yleisin
 - Pre-cut, suurelementti tai tilaelementti
 - Yleensä puuverhoilu, myös rapatulla pinnalla
 - Sopii hyvin teolliseen esivalmistukseen
 - Laaja valikoima, muuttovalmiit toimitukset
- **Hirsitalojen** suosio kasvussa
 - Hengittävyys, terveellisyys ja ympäristöön sopivuus sekä pitkäikäisyys
 - Muuttovalmiit toimitukset yleistyneet myös hirsitaloissa
- **Kivitalot** suosittuja erityisesti kaupungeissa
 - Tiili, harkko, kevytbetoni
 - Valintaperusteita: ulkonäkö, kestävyys ja pitkäikäisyys, helppohoitoisuus/huolettomuus sekä tiiveys ja energiatehokkuus



Runkomateriaalit vuonna 2020

Lämpöpumppujen osuus yli 80 %



Lämmitysjärjestelmät vuonna 2020

Lisäksi takat, ilmalämpöpumput,
aurinkopaneelit

Miten liikkeelle?

- Tutustu talovalmistajiin (www, messut, talonäyttelyt)
- Alkuvaiheen budjettityökaluja
 - Talopeli (www.talopeli.fi)
 - Rakentaja.fi:n pikakustannuslaskuri (www.rakentaja.fi/kustannusarvio)
- Hanki **pääsuunnittelija/vastaava työnjohtaja** asiantuntijaksesi
 - Talotoimittajan verkosto, FISE:n rekisteri, Google
 - Pääsuunnittelija
 - Vastaa suunnitelmien muodostamasta kokonaisuudesta
 - Usein myös rakennusluvan hakemisesta
 - Talotoimitusten sisällön vertailu
 - Tarkempi budjetti ja aikataulu → Ole realistinen! Varaudu yllätyksiin!
- Tontin ja rakennuspaikan ominaisuudet
 - Maaperätutkimus kannattaa tehdä jo ennen hankintaa → maanrakennuksessa yleensä suurimmat kustannusyllätykset
 - Kallioinen maa → Räjähätyksiä?
 - Savimaa → Paalutus?
 - Asemakaavamääräykset asettavat ehtoja kerrosluvulle, talon koolle, ulkoverhouksen materiaalille, katokulmalla ja katon värille, talon sijainnille tontilla
 - Tontin ominaisuudet mm. korkeuserot, ilmansuunnat, naapuritontin rakennukset

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

1. Perinteinen talopaketti (runkovalmis, vesikattovalmis)

- Kattaa noin 1/3 valmista talosta
- Vaihtoehtoja:
 - Pre-cut-toimituksena (puutalot)
 - Elementti-/hirsitoimituksena (puutalot, hirsitalot)
 - Materiaalitoimituksena (kivitalot)
- Talovalmistaja yleensä pystyttää vesikattovalmiiksi / ”säältä suojaan”
- Loput työt teetetään osaurakoina (yleisempää) tai itse
 - Tee-se-itse -valinta
 - Omalla osaamisella ja työllä kustannussäästöä
 - Onko osaamista ja aikaa? Talkooväkeä?
- Lisäksi tehtävä/hankittava:
 - Maanrakennustyöt
 - Perustukset
 - Lattiavalu
 - LVI- ja sähköurakat
 - Sisustustyöt- ja materiaalit
 - Kiinteät kalusteet ja keittiöt
 - Piharakentaminen
 - Rakennuttaminen (mm. rahoitus, rakennuslupa, suunnittelu, valvonta, telineet, jätehuolto)

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

2. Viittä vaille valmis / Sisustusvalmis / Sisusta itse

- Talovalmistaja huolehti perustuksista ja rakentaa talon ulkoseiniä, vesikattoa ja talotekniikkaa (LVIS) myöten valmiiksi
- Sisällä betonilattia ja levypinnat
- Hyvä vaihtoehto, jos haluat osallistua itse:
 - Seinien maalaus ja tapetointi
 - Lattioiden päällystys
 - Keittiö ja kodinkoneiden hankinta ja asennus
 - Muut kiinteät kalusteet ja kaapistot
- Lisäksi tehtävä/hankittava:
 - Maanrakennustyöt
 - Sisustustyöt- ja materiaalit
 - Kiinteät kalusteet ja keittiöt
 - Piharakentaminen
 - Rakennuttaminen (mm. rahoitus, rakennuslupa, valvonta, jätehuolto)

Yläkertavaraus-optio

Rakentamisvaiheen kustannuksia voi siirtää myöhemmäksi hankkimalla 1,5- ja 2-kerroksisen talon, jossa yläkerta on tehty levypintoja myöten valmiiksi

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

3. Muuttovalmis / Avaimet käteen

- Kattaa noin 70-80 % valmiista talosta
- Aikataulu ja kustannukset tarkemmin tiedossa (myös pankkien näkökulmasta riskittömämpi)
- **Yleisin tapa hankkia uusi omakotitalo**
 - Lähes kaikilla puutalovalmistajilla on tarjolla
 - On yleistynyt myös hirsitalopuolella
- Voi olla kustannustehokkain ratkaisu
- Yksi sopimuskumppani → Selkeät vastuut
- Talotekniikkakonseptit mietitty ja testattu
- Lisäksi tehtävä/hankittava:
 - Maanrakennustyöt
 - Piharakentaminen
 - Rakennuttaminen (mm. rahoitus, rakennuslupa, valvonta, jätehuolto)

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

4. Täysin valmis, Talo+tontti

- 100 %:sti valmis talo
- Talovalmistajilla erilaisia variaatioita
 - Tontin hankinta: Asiakas tai talovalmistaja
 - Talon suunnittelu: Talovalmistajan arkkitehti tai mallisto / asiakkaiden toiveiden mukaan räätälöity
 - Talovalmistaja hoitaa rakennusluvan
 - Talovalmistaja rakentaa talon täysin valmiiksi asiakkaan valintojen mukaan

5. Valmiin talon ostaminen

- Talovalmistaja rakentaa itse tai yhdessä rakennusliikkeen kanssa täysin valmiita omakotitaloja
- Asiakas ostaa täysin valmiin pientaloasunnon (Asuntokauppalaki)
- Usein asunto-osakeyhtiömuotoinen

Talotoimittajiin tutustuminen

- Tyypillinen talopakettirakentaja...
 - tutustuu 5-6 talotoimittajaan
 - neuvottelee 2-3 talotoimittajan kanssa
- Puu-, kivi- tai hirsitalo?
- Mallistotalo, muunneltu talo vai täysin yksilöllinen talo
 - Löytyykö sopiva mallistotalo valmiina?
 - Kuinka paljon mallistotaloa voi muunnella?
 - Voiko talon tehdä omista suunnitelmista?
- Arkkitehti ja muut suunnittelijat talotoimittajan verkostosta?
 - Tuntevat talotoimittajan ratkaisun toteutustavat
 - Talotoimittajalta voi saada vinkkejä hyvistä suunnittelijoista ja asiantuntijoista

Talotoimittajan taloustilanne

- Selvitä tärkeimmät taloustiedot
 - Tuloksentekokyky
 - Omavaraisuus
 - Maksuvalmius (quick ratio, current ratio)
- Onko yrityksellä verovelkaa? (www.ytj.fi)
- Pyydä talomyyjältä selvitystä yrityksen taloustilanteesta!

Tarjousten vertailu

- Mitä talotoimitus sisältää ja mitä se ei sisällä?
 - Käytä pääsuunnittelija/vastaavaa työnjohtajaa apuna
 - Ns. yläkäsitteet PTT:n sivuilla (www.pientaloteollisuus.fi/fin/rakentajalle/toimitussisallot/)
- Toimitetaanko työvaiheet/rakennusosat asennettuna vai materiaalitoimituksena?
- Tarvikkeiden ja materiaalien vastaanotto?
- Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki*
- Yksi sopimus vai useampi sopimus?
 - Mitä laajempi toimituskokonaisuus samalla sopimuksella, sitä selkeämmät vastuut

*Rakentamislaki voimaan 1.1.2025

Tarjousten vertailu

- Toimitusaika / rakentamisaika
 - Rakennusluvan saaminen saattaa kestää ja talotehtaat eivät aina voi vaikuttaa käsittelyaikaan
 - PTT:n jäsenet tuntevat kuntakohtaiset vaatimukset
- Älä katso pelkästään hintaa! Varmista, että vertailet samoja asioita, esim:
 - Lämmitys: sähkölämmitys vs. maalämpö
 - Kiintokalusteet: Kalusteiden määrä ja laatu
- Toimittajan luotettavuus ja vastuullisuus
 - PTT:n jäsenyritys? www.pientaloteollisuus.fi → *Jäsenyritykset*

Valitsitpa minkä tahansa toimituslaajuuden...

Rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkii aina **pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan** sekä vastaa yleensä seuraavista asioista ellei toisin ole sovittu:

- Tontin hankinta ja siihen liittyvät maatyöt
- Pohjarakennesuunnittelija ja –suunnitelmat (pohjatutkimus, selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista, perustamistapa)
- KVV- ja IV-vastaava*
- Rakennuslupa
- Perustukset (sisältyy yleensä laajempiin talotoimituksiin)
- Vakuutukset
- Työturvallisuus www.pientaloteollisuus.fi → *Rakentajalle* → *Työturvallisuus*
- Vesi-, viemäri- ja sähköliittymät
- Rakennusjätteen poiskuljetus
- Pihatyöt

*KVV – Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteisto
IV - Ilmanvaihtolaitteisto

Sopimukset

- Tutustu sopimukseen huolellisesti
- Sovi kaikki asiat kirjallisesti, myös matkan varrella tulevat muutokset
- Sopimusten järjestys:
 1. Hankintasopimus ja sen liitteet
 2. Tilausvahvistus ja sen liitteet
 3. Talopakettien ja –elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot*

*Perustuu Kuluttajansuojalain 9. lukuun *Taloelementtien kauppa ja rakennusurakka*

www.pientaloteollisuus.fi → Rakentajalle → Yleiset sopimusehdot

[illegible]

Entä mitä jos jotain menee pieleen?

Mitä kannattaa tehdä, jos talotoimitus tai sen osa viivästyy tai siinä on virhe?

1. Ota yhteyttä ensin talotoimittajaan
 - Tee [kirjallinen](#) reklamaatio yhteyshenkilöllesi
 - Talotehtaalle annettava aikaa korjata virhe, pyydä kirjallisesti tieto milloin asia hoidetaan
2. Ota yhteyttä kuluttajaneuvontaan
 - Maksutonta neuvontaa ja sovitteluapua p. 029 505 3050 (pvm, mvm)
 - www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta

Tietolähteitä

- www.pientaloteollisuus.fi → *Rakentajalle*
- www.suomirakentaa.fi –sivusto (mm. *Valintaopas omakotirakentajalle*)
- www.kivitaloinfo.fi
- www.rakentaja.fi
- Talopeli-kustannuslaskuri www.talopeli.fi
- Talovalmistajien sivut www.pientaloteollisuus.fi → *Jäsenyritykset*
- Rakennusvalvonnan ohjeet <https://www.espoo.fi/fi/rakennusluvan-hakeminen-pientalolle>
- Rakentajamessut