



Veikko Santala

Riskienhallinta huoneistoremontti- työmaalla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari (AMK)

Rakennusalan työnjohto, LVI-tekniikka

Opinnäytetyö

10.4.2025

Tiivistelmä

Tekijä: Veikko Santala
Otsikko: Riskienhallinta huoneistoremonttityömaalla
Sivumäärä: 22 sivua + 3 liitettä
Aika: 10.4.2025

Tutkinto: Rakennusmestari (AMK)
Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työnjohto
Ammatillinen pääaine: LVI-tekniikka
Ohjaaja: Lehtori Aamos Lemström

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää riskienhallinnan merkitys huoneistoremonttityömaalla ja kartoittaa huoneistoremonttiprojektien keskeisimmät laadulliset, aikataululliset ja taloudelliset riskit. Opinnäytetyö toteutettiin A. Niemisen Maalausliike Oy:n toimeksiannosta. Tutkimus toteutettiin teemahaastatteluilla, joissa yrityksen työnjohtaja ja toimitusjohtaja toivat esiin keskeisimmät laadulliset, aikataululliset ja taloudelliset riskit.

Tulokset osoittivat, että laaturiskit johtuvat usein kiireestä, resurssipulasta ja valvonnan puutteesta. Aikatauluriskit liittyvät työvaiheiden keskinäiseen riippuvuuteen, odottamattomiin muutoksiin ja toimitusviiveisiin, kun taas taloudelliset riskit liittyvät puutteelliseen kustannusten hallintaan tai budjetointiin. Tehokas riskienhallinta vaatii ennakkoivaa suunnittelua ja suunnitelman jatkuvaa seuranta.

Opinnäytetyössä toteutettu tutkimus osoittaa, että riskienhallinnalla on keskeinen rooli onnistuneessa huoneistoremontissa. Toimeksiantajayritys hyödyntää opinnäytetyön tuloksia tehostamaan huoneistoremonttiprojektin eri osapuolten toimintaa. Jatkotutkimuksissa voisi tarkastella esimerkiksi digitaalisten työkalujen käyttöä riskienhallinnan parantamisessa.

Avainsanat: riskienhallinta, huoneistoremontti

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

Abstract

Author: Veikko Santala
Title: Risk Management at Apartment Renovation Site
Number of Pages: 22 pages + 3 appendices
Date: 10 April 2025

Degree: Bachelor of Construction Management
Degree Programme: Construction Site Management
Professional Major: HVAC Engineering
Supervisors: Aamos Lemström, Senior Lecturer

The project aimed establishing how risk management affects the outcome of apartment renovation projects and identifying the most critical risks related to quality, scheduling and financial performance. The objective was to collect the most common risks and establish how site management can respond to them effectively.

The study was based on thematic interviews with construction professionals in both operational and strategic roles. The interviews were designed to reveal practical experience and repetitive challenges in renovation project execution. Collected data were analysed qualitatively to identify key risk types and control measures.

The results showed that quality risks are often caused by rush, recourse shortages and lack of control, schedule risks are related to interdependencies between work phases, unexpected changes and delivery delays, while financial risks are related to inadequate cost management or budgeting. Thesis, it was established that effective risk management requires proactive planning and its monitoring.

The thesis proved that systematic risk management improves project quality, adherence to schedule and financial performance. The thesis can be used as a practical overview to the risks in apartment renovation projects and methods for reducing impacts of them.

Keywords: risk management, apartment renovation

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Huoneistoremontti	2
2.1	Huoneistoremontointi Suomessa	2
2.2	Huoneistoremontin vaiheet	2
2.2.1	Suojaustyö	3
2.2.2	Purkutyö	4
2.2.3	Kunnostustyö	5
2.2.4	Uusimistyö	5
2.2.5	Lopettavat työt	6
2.2.6	Luovutus ja käyttöönotto	6
3	Riskienhallinta	6
3.1	Rakennusalan riskienhallinnan taustaa	7
3.2	Riskienhallinnan merkitys rakennusprojektissa	7
3.3	Riskien tunnistaminen	8
3.4	Laadulliset riskit	9
3.5	Aikataululliset riskit	10
3.6	Taloudelliset riskit	12
4	Tutkimusmenetelmä	12
5	Haastattelututkimus ja sen tulokset	13
5.1	Tutkimuksen lähtötiedot	13
5.2	Haastateltavien henkilöiden esittely	14
5.3	Haastattelun teemat	14
5.4	Haastattelututkimuksen tulokset	15
5.4.1	Laatu	15
5.4.2	Aikataulu	17
5.4.3	Talous	18
6	Johtopäätökset	19
7	Yhteenveto	20

Liitteet

Liite 1: Haastattelurunko työnjohtajalle

Liite 2: Haastattelurunko toimitusjohtajalle

Liite 3: Tarkastuslista

1 Johdanto

Opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella riskienhallintaa huoneistoremonttityömailla ja selvittää, miten riskejä voidaan ennakoida, hallita ja vähentää tehokkaasti. Riskienhallinta on keskeinen osa huoneistoremonttiprojektien onnistumista, sillä epävarmuustekijät voivat vaikuttaa merkittävästi aikatauluihin, budjettiin ja lopputuotteen laatuun. Huoneistoremonttityömailla erityisiä haasteita aiheuttavat muun muassa työskentely tiiviissä tiloissa, monien työvaiheiden lomituminen ja odottamattomat löydökset, kuten rakenteelliset puutteet tai korjaustarpeet, joita ei ole havaittu suunnitteluvaiheessa.

Opinnäytetyö toteutetaan A. Niemisen Maalausliike Oy:n toimeksiannosta. Yrityksen toimialana on huoneistoremontit. Tutkimuksessa keskitytään remonttiosin kerros- ja rivitaloissa toteutettavat remontit. Remontoitavat kohteet on rakennettu 1920–2010-luvuilla, ja ne edustavat eri aikakausia. Lisäksi opinnäytetyön tekijällä on viisi vuotta työkokemusta sekä rakennus- että huoneistoremonttialalta, mikä antaa mahdollisuuden tarkastella aihetta teoreettisen näkökulman lisäksi myös käytännön näkökulmasta.

Tutkimuksessa tarkastellaan riskienhallinnan käytäntöjä laadun, talouden ja aikataulujen näkökulmasta. Näillä osa-alueilla riskienhallinta voi vaikuttaa merkittävästi paitsi projektin onnistumiseen myös asiakkaan kokemukseen ja yrityksen kannattavuuteen. Työn tavoitteena on selvittää, mitkä riskit ovat yleisimpiä huoneistoremonttityömailla, millä keinoilla niitä hallitaan ja miten työnjohto voi tukea parempaa riskienhallintaa käytännön tasolla.

Tutkimusmenetelmänä käytetään teemahaastatteluja, joissa haastatellaan yrityksen työnjohtajaa ja toimitusjohtajaa. Näin tutkimuksessa saadaan esille sekä operatiivinen että strateginen näkökulma riskienhallintaan. Opinnäytetyön avulla pyritään tuomaan esille yleisimpiä riskejä huoneistoremonteissa ja löytää keinoja riskien vähentämiseen.

2 Huoneistoremontti

Tässä luvussa käsitellään huoneistoremontin merkitystä ja sen eri vaiheita. Aluksi käsitellään Suomen rakennuskantaa ja sen vaikutusta remonttitarpeisiin. Tämän jälkeen siirrytään tarkastelemaan huoneistoremontin määritelmää, selvittämään yleisimpiä syitä remontille sekä siihen vaikuttavia tekijöitä. Lopuksi esitellään remontin eri työvaiheet, joita ovat suojaus, purku, kunnostus, uusiminen, viimeistely sekä kohteen luovutus ja käyttöönotto.

2.1 Huoneistoremontointi Suomessa

Suomen rakennuskanta käsitti vuoden 2019 loppuun mennessä 1,5 miljoonaa rakennusta, joihin eivät sisälly kesämökkit, maatalousrakennukset tai talousrakennukset. Asuinrakennukset muodostivat valtaosan, joka oli noin 85 prosenttia koko rakennuskannasta ja niistä suurin osa oli pientaloja. Muut kuin asuinrakennukset käsittivät loput 15 prosenttia eli noin 230 000 rakennusta. (Rajakangas 2021: 4.)

Rakennuskannan ikä vaikuttaa merkittävästi huoneistoremonttien tarpeeseen. Suurin osa Suomen asuinrakennuksista, noin 60 prosenttia, on rakennettu vuoden 1970 jälkeen, mutta myös tätä vanhemmat rakennukset muodostavat merkittävän osan. Suomessa on yhteensä noin 2,8 miljoonaa asuntoa, joista 85 prosenttia on valmistunut ennen vuotta 2000. Vanhemmat asunnot vaativat säännöllistä kunnostusta. Huoneistoremontteja tehdäänkin keskimäärin noin kymmenen vuoden välein rakennuksen ylläpidon ja asumisviihtyvyyden parantamiseksi. (Rajakangas 2021: 4.)

2.2 Huoneistoremontin vaiheet

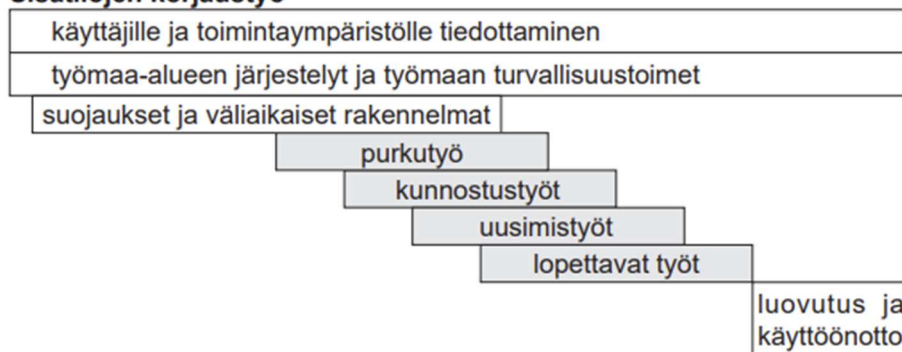
Huoneistoremontilla tarkoitetaan korjaus- tai muutostöitä, joita tehdään rivi-, kerros- tai omakotitaloihin. Remontti voi kattaa koko huoneiston tai keskittyä vain tiettyihin osiin, kuten keittiöön, asuinhuoneisiin, märkätiloihin, yhteisiin tiloihin tai muihin sisätiloihin. Huoneistoremonttiin liittyy monia korjausrakentamisen

piirteitä ja työvaiheita, kuten kuntokartoitus ja -tutkimus, suojaus, purkutyöt, vaurioiden korjaaminen sekä rakenteiden uusiminen tai kunnostus. (Rajakangas 2021: 5.)

Remontin toteutukseen vaikuttavat sen laajuus, vaadittu laatutaso sekä asiakkaan toiveet. Laajuuteen vaikuttavat muun muassa rakennuksen kunto, havaitut vauriot ja asiakkaan tarpeet. Laatutaso taas määräytyy esimerkiksi vallitsevan taloustilanteen, kohteen käyttötarkoituksen ja asiakkaan vaatimusten perusteella. Uudemmissa rakennuksissa huoneistoremontteja aletaan tyypillisesti tarvita noin kymmenen vuoden asumisen jälkeen, kun viihtyvyys heikkenee. Remonttien yleisimpiä syitä ovat pintamateriaalien kuluminen, kosteus- ja homevauriot, asunnon ulkonäön päivittäminen sekä energiatehokkuuden parantaminen. (Rajakangas 2021: 5.)

Huoneistoremontin korjaustöiden vaiheet on esitetty pääpiirteittäin kuvassa 1.

Sisätilojen korjaustyö



Kuva 1. Sisätöiden vaiheet huoneistoremontissa (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 142)

2.2.1 Suojaustyö

Sisätilojen korjauksessa käytetään ensisijaisesti menetelmiä, joilla pölyn leviäminen voidaan estää. Suojaseinärakenteita ja alipaineistusta voidaan käyttää, jotta puhtaana pidettäviin tiloihin ei kulkeudu pölyä. Pölyn vähentämiseksi voidaan pölyä aiheuttavat työvälineet varustaa kohdepoistolla. Ilmanpuhdistus ja

pölynpoisto järjestetään kohteessa ilmanpuhdistajan avulla. Ilmanpuhdistajan poistoilma johdetaan taipuisan letkun läpi ulos purkukohteesta. Säästettävät tai valmiit kalusteet suojataan suojamuovilla. Mikäli vanhaa lattiamateriaalia ei poisteta tai uusi lattiamateriaali on jo asennettu, suojataan lattia suoja-arkkeilla tai kovalevyillä. Lattiasuojausten kiinnipysyminen varmistetaan säännöllisesti ja purkukohteessa työskenteleville järjestetään turvalliset kulkutiet. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 142, 144.)

2.2.2 Purkutyö

Purkutyöhön sisältyvät vanhojen rakenteiden ja materiaalien poistaminen sekä purkujätteen lajittelu ja poiskuljetus. Purkutyömenetelmä valitaan kohteen mukaan. Myös LVIS-laitteisiin tehtäviä muutoksia, kuten reikien ja roilojen tekemistä. Ennen purkutöiden aloittamista on tärkeää suorittaa asbestikartoitus sekä muiden terveydelle haitallisten aineiden kartoitus. Mikäli työmaan yhteydessä havaitaan tunnistamattomia materiaaleja, työ keskeytetään, kunnes materiaalin koostumus on varmistettu, ja sen purkaminen tehdään asianmukaisilla menetelmillä. (Heiskanen 2013: 10; Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 142.)

Asbestia sisältävät pinnoitteet, eristeet ja levyrakenteet poistetaan asbestipurkumenetelmillä käyttäen osastointitekniikkaa. Asbestijäte kuljetetaan erityisjätteenä kaatopaikalle. Home- ja mikrobivaurioituneet rakenteet puretaan kontrolloidusti osastointimenetelmällä. Purkutyön aikana on käytettävä asianmukaisia hengityksensuojaimia ja suojavaatteita. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 142.)

Purkutyössä syntyvät jätteet kerätään ja lajitellaan jätelavoille ja -astioihin. Mahdollisuuksien mukaan purkumateriaaleja hyödynnetään muualla, jolloin ne pyritään poistamaan mahdollisimman ehjinä. Jätteiden siirtämiseen käytetään käsin siirrettäviä astioita, pyörällisiä karryjä, hihnakuljettimia tai tarvittaessa tavarahissejä ja purkukuiluja. Jätteiden käsittelyssä noudatetaan paikallisten ympäristöviranomaisten ohjeita, ja ne kuljetetaan asianmukaisiin keräyspisteisiin tai kaatopaikoille. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 142.)

2.2.3 Kunnostustyö

Kunnostustyöllä tarkoitetaan rakenteiden ja pintojen korjaamista siihen kuntoon, että ne voidaan pinnoittaa tai pintakäsitellä. Seinien kunnostustöihin kuuluu yleisesti kolojen ja saumojen paikkaus sekä hionta, jotta pinta saadaan tasaiseksi jatkokäsittelyä varten. Ikkunoiden ja ovien puuosat kunnostetaan hiomalla ja paikkaamalla mahdolliset vauriot. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 150.)

Lattioiden kunnostus riippuu materiaalista. Puulattiat voidaan hioa uudelleen käyttökelpoisiksi, kun taas betonilattiat tasoitetaan ennen pinnoittamista. Kunnostustöiden huolellinen toteutus on tärkeää, sillä ne vaikuttavat merkittävästi lopullisen pintakäsittelyn kestävyys- ja ulkonäköön. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 142.)

2.2.4 Uusimistyö

Uusimistyöt ovat samankaltaisia kuin uudisrakentamisessa. Uusimistyöt alkavat purkutöiden valmistuttua. Uusimistyyöhön kuuluu useita eri vaiheita, jotka voidaan jakaa aloitus-, edistämisen-, ylläpito- ja viimeistelytyöhön. Näitä töitä ovat esimerkiksi runkorakenteiden pystytys, tasoitus- ja pinnoitustyöt sekä lopulliset viimeistelyvaiheet. Lisäksi uusimistöihin sisältyy erilaisten LVIS-laitteiden, kalusteiden, ovien ja ikkunoiden asennus. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 150.)

Runkovaiheessa tehdään lattian valu sekä seinä- ja kattorunkojen rakentaminen ja levytys. Tasoitustöihin kuuluvat lattia-, seinä- ja kattopintojen pohja- ja pinta-tasoitukset, joiden avulla pinnat valmistellaan lopullista käsittelyä varten. Pinnoitusvaiheessa asennetaan lattiapinnat, kuten parketti, laminaatti tai muovimatto, sekä tehdään seinä- ja kattopaneloinnit, listoitukset, laatoitukset, saumat, maalaukset ja tapetoinnit. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 150.)

Viimeistelyvaiheessa tehdään tarvittavat maalikorjaukset, ovien ja ikkunoiden säädöt sekä silikonien vedot. Lopuksi varmistetaan, että kaikki asennukset on

tehty asianmukaisesti ja että tila on valmis käyttöönotttavaksi. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 150.)

2.2.5 Lopettavat työt

Remontin loppuvaiheessa suoritetaan lopettavat työt, joissa poistetaan työnai-
kaiset suojaukset ja siivotaan ylimääräiset materiaalit pois työmaalta tai varas-
toidaan ne tarvittaessa jatkokäyttöön. Rakennustöiden yhteydessä irrotetut ra-
kenteiden osat ja laitteet asennetaan takaisin paikoilleen. (Rajakangas 2021: 7.)

Lopuksi suoritetaan kohteen perusteellinen loppusiivous ja täytetään tarvittavat
asiakirjat, kuten tarkastus- ja luovutusprotokollat. Ennen lopullista luovutusta
korjaustyöt tarkastetaan vaiheittain, jotta varmistetaan työn laatu ja sovittujen
materiaalien käyttö. Tilaajan kanssa käydään läpi, että kaikki työt on tehty suun-
nitelman mukaisesti. Mikäli tarkastuksessa havaitaan virheitä tai puutteita, ne
korjataan ennen työn lopullista hyväksyntää. (Rajakangas 2021: 7.)

2.2.6 Luovutus ja käyttöönotto

Korjaustyö tarkastetaan vaiheittain ennen sen luovutusta tilaajalle niin sano-
tussa itselle luovutuksessa (Heiskanen 2013: 11). Lopputarkastus on huoneisto-
remontin viimeinen vaihe, jolla varmistetaan, että työ on suoritettu sovitun mu-
kaisesti ja laatuvaatimukset täyttyvät. Tarkastuksessa listataan mahdolliset
puutteet, jotka tulee korjata ennen lopullista luovutusta tilaajalle. Samalla tilaa-
jalle toimitetaan remontissa käytettyjen materiaalien ja rakennusosien käyttö- ja
huolto-ohjeet sekä takuutiedot, jotta kohteen kunnossapito on helppoa myös pit-
källä aikavälillä. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 144.)

3 Riskienhallinta

Tämä luku käsittelee riskienhallintaa rakennusalalla, painottuen erityisesti huo-
neistoremonttien erityispiirteisiin. Aluksi tarkastellaan riskienhallinnan taustaa ja
merkitystä rakennusprojekteissa. Tämän jälkeen perehdytään riskien

tunnistamiseen osana riskienhallintaprosessia. Lopuksi siirrytään käsittelemään laadullisia, aikataulullisia ja taloudellisia riskejä sekä esitetään keinoja näiden hallintaan käytännön työssä ja suunnittelussa.

3.1 Rakennusalan riskienhallinnan taustaa

Rakennusala on luonteeltaan riskipitoinen, sillä sen projektit toteutuvat usein monimutkaisissa ja jatkuvasti muuttuvissa ympäristöissä. Tällaiset olosuhteet luovat alalle korkean epävarmuuden, mikä tekee tehokkaasta riskienhallinnasta erityisen haastavaa. Rakennusosalalla kohdataan monenlaisia teknisiä, yhteiskunnallisia ja liiketoimintaan liittyviä riskejä, joiden hallinta ei ole ollut alalla erityisen onnistunutta. Alan ammattilaiset joutuvat tasapainottelemaan muun muassa tiukkojen laatuvaatimusten, kustannusten hallinnan ja epävarmojen aikataulujen kanssa. (Lindström 2023: 4–6.)

Riskienhallinta rakennusosalalla on kehittynyt vuosikymmenten varrella. Sen alku juontaa juurensa 1950-luvulle, jolloin kehitettiin PERT (Program Evaluation and Review Technique) -menetelmä. Menetelmän avulla pyrittiin hallitsemaan projektien epävarmuustekijöitä. Ajan myötä riskejä on arvioitu eri matemaattisten menetelmien, kuten todennäköisyysteorian ja sumean logiikan avulla. 1980-luvulla alettiin ymmärtää, että riski on olennainen osa projektia ja riskienhallintaa alettiin liittää useammin projektinhallinnan työkaluihin. 1990-luvulta lähtien rakennusalan riskienhallintaa on käsitelty monipuolisemmin myös tutkimuskirjallisuudessa. 2000-luvun alussa aihe nousi yhdeksi alan keskeisistä tutkimuskohteista. (Lindström 2023: 4.)

3.2 Riskienhallinnan merkitys rakennusprojektissa

Riskienhallinta on ennakoivaa ja järjestelmällistä toimintaa, jonka tavoitteena on tunnistaa projektin tavoitteiden saavuttamiseen vaikuttavat riskit, kehittää menetelmiä kielteisten seurausten minimoimiseksi ja tapoja myönteisten vaikutusten maksimoimiseksi. Lisäksi riskienhallinnan tarkoituksena on organisoida, johtaa ja valvoa riskienhallintatoimenpiteiden toteutusta. Riskienhallinta tulisi integroida

osaksi projektijohdon jatkuvia tehtäviä ja toimintatapoja sekä sitouttaa kaikki osapuolet riskienhallintaan. Rakennushankkeen toteutus- ja käyttöönottovaiheissa riskienhallinta on suunniteltua toimintaa, jonka avulla pyritään välttämään tappioita, vahinkoja, virheitä, viiveitä ja muita ongelmia sekä reagoimaan niihin tehokkaasti niiden sattuessa. (Projektinjohtototeutuksen riskienhallinta. Riskienhallinnan työkaluja 2012: 2.)

Rakennusala on luonnostaan riskialtis toimiala, sillä projektit toteutuvat usein monimutkaisissa ja muuttuvissa ympäristöissä. Epävarmuus on suurta ja alan ammattilaiset joutuvat jatkuvasti tasapainottelemaan laatuvaatimusten, kustannusten hallinnan ja aikataulujen kanssa. Riskienhallinta on alalla ollut haasteellista, vaikka sen tarve on ilmeinen. (Lindström 2023: 4.)

Rakennusprojektit ovat aina yksilöllisiä kokonaisuuksia, joihin liittyy monia arvaamattomia riskejä. Riskit voivat muuttua projektin edetessä ja niihin vaikuttavat esimerkiksi lainsäädännön muutokset, viranomaisten päätökset ja projektin osapuolten erilaiset taustat ja osaaminen. Lainsäädäntökin edellyttää yrityksiltä riskien arviointia ja toimenpiteitä niiden hallitsemiseksi. (Lindström 2023: 5.)

Ilman asianmukaista riskienhallintaa rakennushankkeet kärsivät tehottomasta resurssien käytöstä, taloudellisista tappioista ja epävarmasta lopputuloksesta. Siksi riskienhallinta on olennainen osa rakennusprojektien onnistumista. (Lindström 2023: 6.)

3.3 Riskien tunnistaminen

Huoneistoremonteissa riskien tunnistaminen on erityisen tärkeää, sillä työskentely tapahtuu usein rajallisissa tiloissa, joissa pienetkin viivästykset tai laatuongelmat voivat vaikuttaa merkittävästi lopputulokseen. Riskien tunnistamisen tulee olla jatkuvaa ja se tarkentuu projektin edetessä, kun tieto lisääntyy ja olosuhteet muuttuvat. Riskienhallintaprosessin ensimmäisenä vaiheena on havaita ne tekijät, jotka voivat uhata remontin onnistumista tai aiheuttaa odottamattomia lisäkustannuksia. (Martin 2010: 12; Lindvall 2024.)

Huoneistoremonteissa tyypillisiä riskitekijöitä ovat esimerkiksi vanhojen rakenteiden kunto, asbestilöydökset, sähkö- ja putkiasennusten yhteensopivuus sekä työvaiheiden päällekkäisyydestä aiheutuvat aikatauluhaasteet. Riskien tunnistaminen alkaa jo hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin selvitetään remonttikohteen lähtötiedot, aikaisemmat korjaukset ja mahdolliset riskialueet. Esimerkiksi jos asunnossa on aiemmin havaittu kosteusvaurioita, tulee suunnittelussa varautua rakenteiden mahdolliseen uusimiseen. (Lindvall 2024.)

Käytännön työkalut, kuten erilaiset matriisit, auttavat tunnistamaan kriittisiä kohtia ja arvioimaan niiden todennäköisyyttä sekä vaikutusta projektiin. Esimerkiksi laadunvarmistusmatriisi sisältää potentiaalisten riskien analyysin. Näiden avulla voidaan myös dokumentoida havaittuja riskejä ja seurata, miten niitä hallitaan remontin edetessä. Järjestelmällinen lähestymistapa riskien tunnistamiseen vähentää yllätyksiä ja mahdollistaa ennaltaehkäisevien toimenpiteiden tekemisen ajoissa. (Martin 2010: 11; Rakennustöiden laatu 2017. 2016: 18.)

Riskien tunnistaminen jatkuu koko remontin ajan, erityisesti purkutöiden ja rakenteiden avauksen yhteydessä, jolloin voi paljastua ennakoimattomia ongelmia, kuten lahovaurioita tai virheellisiä sähköasennuksia. Tällöin on tärkeää, että päätöksenteko on nopeaa ja että suunnitelmia päivitetään joustavasti tilanteen mukaan. Hyvä yhteistyö työnjohton, urakoitsijoiden ja asiakkaan välillä auttaa hallitsemaan riskejä tehokkaasti ja varmistaa, että remontti etenee sujuvasti ilman suuria viivästyksiä. (Martin 2010: 12.)

3.4 Laadulliset riskit

Huoneistoremonttien onnistuminen edellyttää huolellista laadunvarmistusta. Laadulliset riskit voivat liittyä esimerkiksi työvaiheiden toteutukseen, suunnitelmien puutteisiin tai työmaan olosuhteisiin. Jokaisessa työvaiheessa on tärkeää noudattaa sovittuja korjausmenetelmiä, materiaalivalmistajien ohjeita sekä kuivumisaikoja. Poikkeamat ja olosuhdetiedot on hyvä kirjata ylös, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua ajoissa. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 16.)

Huoneistoremonttien laatuvaatimukset määritellään suunnitelmissa ja työselostuksissa. Esimerkiksi kylpyhuoneremonteissa on huomioitava, että seinien ja lattioiden tasaisuus vastaa vaadittuja standardeja. Mikäli rakenteita uusitaan kokonaan, voidaan soveltaa uudisrakentamisen laatutasoja, mutta osittaisissa remonteissa joudutaan usein mukautumaan alkuperäisiin rakenteisiin. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 13.)

Yksi yleisimmistä ongelmista on suunnitelmien ja toteutuksen ristiriita. Jos esimerkiksi vanhojen kaltevien lattioiden suoristamista ei ole huomioitu remonttisuunnitelmassa, ei uudelta pinnoitteelta voida odottaa täydellistä tasaisuutta. Tällaiset asiat tulisi käydä läpi jo ennen työn aloitusta, jotta lopputulos vastaa tilaajan odotuksia. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 13.)

Laatutason varmistaminen vaatii jatkuvaa valvontaa ja työmaan säännöllistä seurantaa. Riskien arviointi auttaa tunnistamaan mahdolliset haasteet etukäteen, jolloin niihin voidaan varautua ennaltaehkäisevästi. Hyvin suunniteltu ja huolellisesti toteutettu huoneistoremontti takaa onnistuneen lopputuloksen ja vähentää korjaustarpeita työn valmistuttua. (Korjaustöiden laatu 2011. 2010: 16.)

3.5 Aikataululliset riskit

Aikataulu toimii rakennusprojektin etenemisen ohjeena, joka auttaa hallitsemaan työvaiheita ja varmistamaan sujuvan toteutuksen. Sen tehtävänä on kuvata tuotantoprosessi yksityiskohtaisesti sekä toimia työmaan johtamisen ja valvonnan tukena. Aikataulun tulee olla realistinen ja perustua mahdollisimman tarkkaan tietoon, jotta se palvelee käytännön tarpeita. (Elomaa 2012: 8.)

Hyvin laadittu aikataulu auttaa myös ennakoimaan mahdollisia ongelmatilanteita ja varautumaan niihin ajoissa. Rakennusprojektin aikana suunnitelmat ja työmaaolosuhteet voivat muuttua, jolloin aikataulun jatkuva päivittäminen on ainoa keino varmistaa, että projekti saadaan valmiiksi alkuperäisessä aikataulussa. (Elomaa 2012: 8.)

Huoneistoremontin aikataulu suunnitellaan siten, että työt etenevät tahdistamattomina peräkkäin. Seuraavan työvaiheen toteuttaja aloittaa vasta edellisen työvaiheen päätyttyä. (Aikataulukirja 2024: 50.)

Yksi merkittävä aikatauluriskien lähde on tuotannon keskeytykset, jotka voivat johtua esimerkiksi materiaalien toimitusviiveistä, työntekijöiden sairastumisista tai aliurakoitsijoiden aikataulujen muutoksista. Näihin haasteisiin voidaan varautua varaamalla aikatauluun riittävästi joustoa ja pelivaraa. Lisäksi on tärkeää, että jokaiselle työryhmälle on vapaata työtilaa valmiina, jotta seuraava vaihe voidaan aloittaa ilman tarpeettomia viivytyksiä. (Rakennushankkeen ajallinen suunnittelu ja ohjaus 2017: 87.)

Toinen yleinen ongelma on työvaiheiden yhteensovittaminen. Huoneistoremontissa eri urakoitsijat, kuten putki- ja sähköasentajat, maalarit ja lattiapinnoittajat, työskentelevät peräkkäin tai samanaikaisesti. Jos esimerkiksi putkiasennukset viivästyvät, se voi estää seuraavan työvaiheen aloituksen ja ketjuttaa viivästykset koko projektiin. Tehokas aikataulutus vaatii selkeän yleisaikataulun ja työvaiheiden riippuvuuksien huomioimisen, jolloin työ etenee loogisesti ja sujuvasti. (Rakennushankkeen ajallinen suunnittelu ja ohjaus 2017: 54.)

Korjausrakentamisen erityispiirteisiin kuuluu myös se, että työmaaolosuhteet voivat vaihdella merkittävästi projektin aikana. Esimerkiksi vanhojen rakenteiden kunto voi paljastua vasta purkutöiden edetessä, mikä saattaa edellyttää suunnitelmien muuttamista ja lisätöiden tekemistä. Tämä puolestaan voi vaikuttaa aikatauluun, jos muutostyöt vaativat lisäresursseja tai uusia materiaaleja. Riskienhallinnan näkökulmasta on tärkeää, että remonttikohteen lähtötiedot karotitetaan mahdollisimman tarkasti ennen työn aloittamista ja että aikatauluun varataan riittävästi joustoa odottamattomien tilanteiden varalle. (Rakennushankkeen ajallinen suunnittelu ja ohjaus 2017: 81.)

Huoneistoremonttien aikatauluriskien hallinnassa keskeistä on myös tehokas viestintä kaikkien osapuolten kesken. Tilaajan, urakoitsijan ja aliurakoitsijoiden tulee olla tietoisia aikataulun kriittisistä kohdista ja mahdolliset muutokset on

kommunikoitava nopeasti ja selkeästi. Hyvin suunniteltu ja realistinen aikataulu, jossa on huomioitu riskitekijät ja varauduttu mahdollisiin viivästyksiin, on sujuvan remonttiprosessin lähtökohta. (Lindvall 2024.)

3.6 Taloudelliset riskit

Yrityksen talouteen liittyviä riskejä kutsutaan talousriskeiksi, ja ne muodostavat keskeisen osan yrityksen riskienhallintaa. Talousriskit voivat liittyä muun muassa yrityksen maksuvalmiuteen, korkotason vaihteluihin, valuuttakurssimuutoksiin tai asiakkaiden maksukykyyn. (Honkonen 2023: 21.)

Rakennusala on erityisen herkkä taloudellisille suhdanteille, joten huolellinen talousriskien hallinta on yrityksille elintärkeää. Monet rakennusprojektit ovat epäonnistuneet puutteellisen taloushallinnan vuoksi. Esimerkiksi valuuttakurssien vaihtelut, korkojen nousu tai voimakas inflaatio voivat aiheuttaa merkittäviä taloudellisia haasteita, mikäli riskeihin ei ole varauduttu riittävän hyvin. (Honkonen 2023: 21.)

Rahoitusongelmat urakoitsijan tai tilaajan puolelta voivat vaarantaa koko hankkeen. Urakoitsijat usein pienentävät voittomarginaalejaan parantaakseen mahdollisuuksiaan voittaa urakkatarjouksia, mikä voi olla merkittävä riski rakennusvaiheessa. Taloudellisten riskien vaikutukset näkyvät muun muassa heikentyneenä tuottavuutena, projektin viivästymisenä ja kustannusten kasvuna. (Antón, Sáez & Rodríguez-López. 2011.)

4 Tutkimusmenetelmä

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on kvalitatiivinen ja perustuu teema-haastatteluihin, joiden avulla kerättiin tietoa huoneistoremonttien riskienhallinnasta. Haastattelurungot ovat tämän opinnäytetyön liitteessä 1 ja 2. Haastateltaviksi valittiin A. Niemisen Maalausliike Oy:n työnjohtaja ja toimitusjohtaja, jotta tutkimukseen saatiin näkemyksiä sekä operatiivisesta että strategisesta näkökulmasta. Teemahaastattelut keskittyivät kolmeen keskeiseen osa-alueeseen:

laatu, talous ja aikataulu. Haastattelukysymykset olivat strukturoituja, mutta keskustelulle annettiin tilaa, jotta haastateltavat saattoivat tuoda esille myös omia havaintojaan ja käytännön kokemuksiaan.

Kerätty aineisto analysoitiin laadullisesti ja sen avulla tunnistettiin keskeiset riskit sekä niihin liittyvät hallintakeinot. Työnjohtajan haastattelusta saatiin syvälinen ymmärrys päivittäisestä riskienhallinnasta työmailla, kun taas toimitusjohtajan näkemykset valottivat riskien vaikutuksia liiketoimintaan ja yrityksen johtamiseen. Näin tutkimusmenetelmä mahdollisti monipuolisen ja kattavan lähestymistavan aiheeseen ja aineistoa, jonka pohjalta voidaan esittää konkreettisia kehitysehdotuksia sekä työnjohtamisen että yrityksen johtamisen tasolle.

5 Haastattelututkimus ja sen tulokset

Tämän luvun tarkoituksena on avata tutkimuksen haastatteluvaihe. Ensin käydään läpi tutkimuksen lähtötiedot, sen jälkeen esitellään haastateltavat henkilöt ja lopuksi käydään läpi haastattelun teemat sekä niiden mukaiset tulokset. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina kasvotusten. Ensimmäinen haastattelu toteutettiin vuonna 2024 ja toinen vuonna 2025. Haastatteluissa syvennyttiin huoneistoremonttien riskienhallintaan eri näkökulmista.

5.1 Tutkimuksen lähtötiedot

Tutkimuksen laatijalla on viiden vuoden kokemus rakennusosalta ja vuoden kokemus työnjohtajana. A. Niemisen Maalausliike Oy on toiminut alalla vastaavissa kohteissa 1900-luvun alusta lähtien, mikä tuo tutkimukseen pitkän aikavälin näkökulman. Yrityksen remonttikohteista on tallennettu valokuvia ja tarvittavia dokumentteja pilvipalveluun ja yrityksen tietokantaan. Tämä mahdollistaa kattavan tarkastelun ja riskienhallinnan analysoinnin.

5.2 Haastateltavien henkilöiden esittely

Työnjohtaja

Haastateltava työnjohtaja on kokenut rakennusalan ammattilainen, joka on aloittanut uransa vuonna 2002 ja siirtynyt työnjohtotehtäviin tammikuussa 2017. Hänellä on rakennusalan perustutkinto, erikoisammattitutkinto sekä johtamisen ja yritysjohtamisen erikoisammattitutkinto, jotka yhdistettynä pitkäaikaiseen käytännön kokemukseen muodostavat vankan pohjan hänen nykyiselle roolilleen. Työnjohtajan käytännön kokemus asentajana antaa arvokkaan näkökulman työntekijöiden työn ymmärtämiseen ja johtamiseen. Lisäkoulutus on syventänyt työnjohtajan osaamista projektinhallinnasta ja kokonaisuuksien johtamisesta.

Toimitusjohtaja

Haastateltava toimitusjohtaja on toiminut rakennusalalla jo lähes viisi vuosikymmentä ja yrittäjänä 41 vuotta. Hänen koulutustaustansa käsittää oppikoulun, ammattikoulun ja maalarimestarikoulutuksen. Pitkä kokemus sekä käytännön töistä että yrityksen johtamisesta antavat hänelle syvällisen ymmärryksen rakennusalan erityispiirteistä ja riskienhallinnan merkityksestä.

5.3 Haastattelun teemat

Haastattelujen teemat on valittu huoneistoremonttien riskienhallinnan keskeisten osa-alueiden ympärille. Teemojen avulla pyritään syventämään ymmärrystä remonttien laatuun, aikatauluihin ja talouteen liittyvistä haasteista sekä siitä, miten yritys hallitsee näihin liittyviä riskejä käytännössä.

Laatu

Teeman tarkoituksena on selvittää, mitkä tekijät vaikuttavat remonttien laatuun ja millä keinoilla laatua voidaan parantaa. Haastatteluissa käsitellään muun muassa resurssien riittävyttä, työntekijöiden osaamista, valvontaa ja asiakaspalautteen hyödyntämistä. Laadunhallinnan onnistuminen edellyttää yhteistyötä työntekijöiden, aliurakoitsijoiden ja työnjohdon välillä, minkä vuoksi teemassa

tarkastellaan myös koulutuksen ja ohjeistuksen merkitystä sekä laadunvalvontatyökaluja, kuten tarkastuslistoja ja luovutuspöytäkirjoja.

Aikataulu

Teema keskittyy remonttiprojektien aikataulunhallintaan ja siihen, mitkä tekijät aiheuttavat viivästyksiä. Haastattelujen tavoitteena on selvittää, kuinka yritys ennakoii mahdollisia viivästyksiä ja kuinka työvaiheita aikataulutetaan tehokkaasti. Lisäksi teemassa tarkastellaan viestinnän roolia aikataulumuutosten hallinnassa sekä käytännön keinoja, joilla resurssit voidaan optimoida työmaiden välillä.

Talous

Teeman avulla tutkitaan, kuinka huoneistoremonttien taloudellisia riskejä hallitaan. Haastatteluissa käsitellään muun muassa budjetin hallintaa, lisä- ja muutostöiden taloudellista seurantaan sekä yrityksen strategioita taloudellisten yllätystekijöiden, kuten materiaalihintojen nousun ja maksuliikenteen viivästymisten hallintaan. Lisäksi teemassa pyritään ymmärtämään, kuinka tarjouslaskenta vaikuttavaa projektien kannattavuuteen ja mitkä tekijät ovat ratkaisevia yrityksen taloudellisen vakauden kannalta.

5.4 Haastattelututkimuksen tulokset

5.4.1 Laatu

Laatuongelmat huoneistoremonttien aikana syntyvät usein kiireen, resurssipulan tai puutteellisen ohjeistuksen vuoksi. Laadunhallinta on moniulotteinen prosessi, joka vaatii työntekijöiden, aliurakoitsijoiden ja työnjohdon tiivistä yhteistyötä. Haastateltavan työnjohtajan mukaan yleisimpiä syitä laadun heikkenemiseen ovat kiire, resurssipula ja puutteellinen valvonta. Erityisesti kiiretilanteissa voi käydä niin, että työnjohtajalla on samanaikaisesti jopa sata työmaata vastuullaan, mikä vaikeuttaa yksittäisten projektien riittävää valvontaa. Työntekijöiden osaamistasojen vaihtelu, kuten lattia-asentajan suorittamat maalaustyöt

ilman tarvittavaa kokemusta, voi myös johtaa laatuongelmiin. Kun projektin aikana havaitaan laaturvirheitä, työnjohtaja selvittää virheen syyn ja antaa tarvittavaa uudelleen ohjeistusta työntekijöille. Poikkeamat käsitellään nopeasti, jotta virheistä opitaan eikä samoja ongelmia synny tulevaisuudessa. Asiakaspalautteet, erityisesti reklamaatiot, ovat tärkeä työkalu laadun kehittämisessä. Reklamaatiotapaukset analysoidaan ja arkistoidaan, jotta niitä voidaan käyttää oppimateriaalina myöhemmissä projekteissa. Lisäksi muuttuvat aikataulut ja puutteellinen ohjeistus työmaan alkaessa, esimerkiksi pohjatöiden osalta, voivat vaikuttaa merkittävästi lopputuloksen tasoon.

Haastateltavan toimitusjohtajan näkökulmasta laadunhallinnan kulmakiviä ovat pitkäaikaiset yhteistyösuhteet ja henkilöstön jatkuva koulutus. Yrityksen työntekijät ja myös aliurakoitsijat perehdytetään materiaaleihin, tuotteisiin ja työtapoihin. Aliurakoitsijat valitaan kokemukseen ja luottamukseen perustuen. Työnjohtajien tehtävänä on valvoa työmaita kriittisellä silmällä ja varmistaa, että kaikki työmaalle toimitettavat materiaalit ovat vaatimusten mukaisia. Yritys myös painottaa asiakkaiden tarpeiden tunnistamista ja ylittämistä. Jos remontin aikana havaitaan korjaustarpeita, jotka eivät kuulu alkuperäiseen tilaukseen, pyritään nämä puutteet korjaamaan tilaajan eduksi.

Laatupoikkeamiin reagoiminen on molempien haastateltavien mukaan kriittistä yrityksen maineen ja asiakastyytyväisyyden kannalta. Työnjohtaja painottaa, että virhetilanteissa annetaan uudelleen ohjeistus, selvitetään virheen syyt ja varmistetaan, ettei vastaavaa tapahdu uudelleen. Toimitusjohtaja puolestaan korostaa, että poikkeamiin tulee reagoida nopeasti ja tehdä tarvittaessa jopa ylimääräisiä parannuksia, jotta asiakas saadaan tyytyväiseksi. Hän viittaa yleiseen 1:20-suhteeseen, jossa yksi huono kokemus vaatii 20 onnistumista maineen palauttamiseksi.

Yrityksen laadunvalvontaprosessit perustuvat muun muassa itselle luovutuspyytäkirjoihin, laadunvarmistussuunnitelmiin ja tarkastuslistoihin (liite 3). Työnjohtajan mukaan nämä työkalut varmistavat, että kaikki työvaiheet täyttävät vaaditut laatuksiteerit. Toimitusjohtaja lisää, että yrityksen oma

laadunvarmistusjärjestelmä määrittää tarkasti materiaalien, työmaan käyttöön-oton ja luovutuksen laatuvaatimukset. Laadun kannalta kriittisimpiä vaiheita ovat työn aloittaminen oikeassa järjestyksessä, kuten purkutöiden suorittaminen ennen pintakäsittelyjä ja eri työvaiheiden ajoittaminen tarkasti toistensa kanssa. Lisäksi yrityksen filosofia vastuullisuuden lisäämisestä työntekijöillä on auttanut kehittämään laadunvalvontaa pitkäjänteisesti.

Yleisimmät laadulliset ongelmat liittyvät pienten yksityiskohtien, kuten lukkopesien ja saranoiden säätöön. Työnjohtajan mukaan näitä ongelmia esiintyy eniten, koska ne ovat volyymiltaan pieniä, mutta usein kiireen keskellä aliarvioituja. Myös maalaukseen ja loppusiivoukseen liittyy ongelmia, koska niitä tehdään yrityksessä määrällisesti eniten. Toimitusjohtaja lisää, että tiukat aikataulut voivat aiheuttaa riskejä laadulle, mutta näihin pyritään varautumaan hyvällä suunnittelulla ja nopealla reagoitakyvyllä.

5.4.2 Aikataulu

Aikataulujen hallinta on erityisen haastavaa huoneistoremonttiprojekteissa, joissa monet työvaiheet limittyvät ja ulkopuolisten toimijoiden, kuten materiaali-toimittajien ja aliurakoitsijoiden, aikataulut vaikuttavat merkittävästi kokonaisuuteen. Työnjohtajan mukaan yleisimpiä syitä aikataulujen venymiseen ovat resurssipula, toimitusvaikeudet ja työntekijöiden yllättävät poissaolot. Esimerkiksi putki- tai sähköasentajien aikataulujen viivästyksset voivat viivästyttää purkutöitä, mikä puolestaan vaikuttaa koko projektin etenemiseen. Tämän vuoksi ennakkosuunnittelu, tarkat välitavoitteet ja aktiivinen työnjohtajien välinen kommunikatio ovat olennaisia aikataulujen hallinnassa.

Toimitusjohtaja korostaa, että aikataulujen hallinta on yrityksen strategian keskeinen osa ja se vaatii päivittäistä tarkastelua ja muokkausta. Viivästysten vaikutukset pyritään minimoimaan siirtämällä resursseja kiireettömiltä työmailta kiireellisille. Tämänlaisella ennakkoinnilla pyritään estämään ketjureaktioita, jotka voivat vaikuttaa useisiin projekteihin samanaikaisesti. Hyvä valvonta, etukäteen sovitut aikataulut aliurakoitsijoiden kanssa sekä yrityksen varaston erinomainen

sijainti, joka mahdollistaa nopeat materiaalityöimitukset, tukevat aikataulujen pitävyyttä. Lisäksi asiakkaiden odotuksia hallitaan avoimella ja perustellulla viestinnällä.

Kriittisimpinä aikataulun kannalta molemmat vastaajat pitävät työvaiheita, jotka vaativat kuivumisaikaa, kuten seinäpintojen tasoitusta. Näiden vaiheiden viivästymiset voivat vaikuttaa merkittävästi koko projektin lopulliseen valmistumiseen. Työnjohtaja seuraa aikataulua käymällä työmaalla, tekemällä välitarkastuksia ja varmistamalla avoimen kommunikaation työntekijöiden kanssa. Toimitusjohtajan (2025) mukaan jälkikäteen tehtävä aikatauluanalyysi auttaa tunnistamaan kehityskohteita, mutta yrityksen aikataulut pitävät yleensä hyvin, eikä viivästysakkoja ole koskaan ollut.

5.4.3 Talous

Taloudellisten riskien hallinta on tärkeä osa huoneistoremonttiprojektien johtamista. Työnjohtajan mukaan suurimpia taloudellisia riskejä ovat virheellisesti lasketut urakat, työntekijöiden osaamattomuus ja heikko työmaan organisointi. Näiden ehkäisemiseksi yrityksessä käytetään tarkkaa kustannusten seurantaa, materiaalityöimittajien ja aliurakoitsijoiden kilpailutusta sekä työntekijöiden perehdytystä. Lisä- ja muutostöiden taloudellinen raportointi mahdollistaa reaaliaikaisen seurannan projektin aikana. Projektin valmistuttua taloudellinen kannattavuus arvioidaan käymällä läpi työvaiheiden kustannukset ja dokumentoimalla onnistumiset ja virheet tulevia projekteja varten.

Toimitusjohtaja painottaa taloudellisen vakauden merkitystä yllätystekijöiden, kuten materiaalihintojen nousun hallinnassa. Yrityksellä on taloudellinen puskurirahasto, jonka avulla odottamattomat tappiot voidaan kattaa. Hän kuitenkin huomauttaa, että joskus tappiollisia projekteja on otettava vastaan työntekijöiden työllistämiseksi ja yhteistyösuhteiden säilyttämiseksi. Maksuehtojen hallinta varmistetaan etupainotteisilla maksuerätaulukoilla ja asiakkaan maksukyky arvioidaan etukäteen kolmannen osapuolen avulla. Tämä ennaltaehkäisee taloudellisia riskejä, jotka liittyvät maksujen viivästymisiin.

Kriittisimpänä talouden kannalta molemmat vastaajat pitävät tarjouslaskentaa, sillä siinä määritellään projektin lähtökohdat ja riskivaraukset. Työnjohtaja korostaa, että huolellinen suunnittelu ja oikeat resurssivalinnat ovat avainasemassa, kun taas toimitusjohtajan mukaan taloudellisen onnistumisen takaavat oikea-aikaiset materiaalityömitukset, osaava henkilöstö ja hyvät työolosuhteet. Riskien ennaltaehkäisy ja jatkuva taloudellinen seuranta ovat molempien vastaajien mukaan ratkaisevia tekijöitä yrityksen taloudellisessa vakaudessa.

6 Johtopäätökset

Haastattelututkimuksen perusteella voidaan todeta, että huoneistoremonttien riskienhallinta on moniulotteinen kokonaisuus, jossa laadun, aikataulun ja talouden hallinta kietoutuvat tiiviisti yhteen. Laatuun liittyvät haasteet johtuvat usein resurssipulasta, aikataulupaineista ja työn valvonnan puutteista. Kiireellisissä tilanteissa työnjohdon mahdollisuus valvoa kaikkia käynnissä olevia työmaita on rajallinen, mikä voi johtaa virheisiin ja laadun heikkenemiseen. Lisäksi lopputuloksen laatuun voi vaikuttaa työntekijöiden osaamisen vaihtelu, erityisesti silloin, kun erikoistumattomat asentajat suorittavat vaativia tehtäviä. Tämä korostaa laadunvalvontakäytäntöjen ja jatkuvan koulutuksen merkitystä.

Yrityksen toimitusjohtaja toi haastattelussa esiin, että pitkäaikaiset yhteistyösuhteet ja henkilöstön koulutus ovat laadunhallinnan keskeisiä tukipilareita. Tästä voidaan päätellä, että laadun parantaminen edellyttää pitkäjänteistä kehittämistä, jossa työntekijöitä ja aliurakoitsijoita koulutetaan systemaattisesti ja heille annetaan selkeät ohjeistukset sekä tarkat laatuvaatimukset. Reklamaatioiden analysointi ja niistä oppiminen ovat tärkeitä työkaluja, joiden avulla voidaan estää toistuvat virheet tulevaisuudessa.

Aikataulujen hallinta osoittautui haastattelujen perusteella yhdeksi suurimmista huoneistoremonttien riskitekijöistä. Remonttiprojekteissa työvaiheet limittyvät ja riippuvat toisistaan, mikä aiheuttaa haasteita etenkin silloin, kun jonkin työvaiheen viivästyminen vaikuttaa koko aikatauluun. Suunnittelemattomat muutokset, aliurakoitsijoiden aikataulumuutokset ja materiaalityömitusten viivästymiset

voivat aiheuttaa ketjureaktioita, joiden hallinta edellyttää ennakoivaa ja joustavaa aikataulusuunnittelua. Erityisesti kuivumisaikoja vaativat työvaiheet ovat kriittisiä ja niiden laiminlyönti voi johtaa lisäkorjauksiin ja aikataulun venymiseen. Toimitusjohtajan mukaan yrityksen strateginen lähestymistapa aikataulujen hallintaan perustuu jatkuvaan tarkasteluun, resurssien joustavaan allokointiin ja ennakoivaan kommunikaatioon. Tämä osoittaa, että aikataulujen hallinta vaatii sekä tarkkaa ennakkosuunnittelua että kykyä reagoida nopeasti muuttuviin tilanteisiin.

Taloudellisten riskien osalta haastatteluista kävi ilmi, että projektin budjetin hallinta ja kannattavuuden varmistaminen vaativat huolellista tarjouslaskentaa ja jatkuvaa kustannusseurantaa. Virheellisesti arvioidut urakkahinnat, odottamattomat lisätyöt ja hintojen vaihtelu voivat vaikuttaa projektin lopputulokseen ja kannattavuuteen. Maksuliikenteen hallinta ja maksuehtojen tarkka määrittely auttavat turvaamaan yrityksen taloudellisen vakauden ja ehkäisemään riskejä, jotka liittyvät esimerkiksi asiakkaiden maksukyvyyn epävarmuuteen tai aliurakoitsijoiden maksuvaikeuksiin. Toimitusjohtajan mukaan yritys varautuu taloudellisiin riskeihin puskurirahastolla, mikä mahdollistaa joustavuuden odottamattomissa tilanteissa.

7 Yhteenveto

Opinnäytetyössä tarkasteltiin huoneistoremonttien riskienhallintaa ja sen merkitystä remonttiprojektien onnistumisessa. Työn tavoitteena oli tarjota kattava kuva siitä, millaisia riskejä huoneistoremontteihin liittyy ja miten niitä voidaan hallita tehokkaasti. Työssä keskityttiin erityisesti laadullisiin, aikataulullisiin ja taloudellisiin riskeihin, sillä ne muodostavat merkittävimmät haasteet remonttihankeissa.

Opinnäytetyössä toteutettu haastattelututkimus osoitti, että riskienhallinta on olennainen osa huoneistoremonttiprojekteja. Riskit eivät koske vain yksittäisiä työvaiheita, vaan ne liittyvät laajasti koko projektin hallintaan – suunnittelusta toteutukseen ja viimeistelyyn. Laadulliset riskit voidaan hallita huolellisella

suunnittelulla, työn valvonnalla ja jatkuvalla laadun seurannalla. Aikataulun hallinta puolestaan edellyttää tarkkaa ennakkosuunnittelua ja joustavuutta muutoksiin. Taloudellisten riskien ehkäiseminen vaatii budjetin tarkkaa seuranta ja kustannusrakenteen hallintaa.

Työn keskeinen hyöty oli se, että tutkimuksessa esitetyt havainnot ja johtopäätökset tarjoavat toimeksiantajayritykselle konkreettisia keinoja riskienhallinnan kehittämiseen huoneistoremonttialalla. Toimeksiantajayritys voi hyödyntää tuloksia tehostamaan työnjohdon ja urakoitsijoiden toimintaa, jotta remonttiprojektit voidaan jatkossa toteuttaa entistä laadukkaammin, paremmin aikataulussa ja taloudellisesti kannattavammin.

Tämä tutkimus lisäsi ymmärrystä huoneistoremonttien riskienhallinnasta ja sen käytännön sovelluksista. Jatkotutkimuksen kannalta olisi hyödyllistä syventyä esimerkiksi digitaalisten työkalujen hyödyntämiseen riskienhallinnassa tai tarkastella, miten riskienhallintakäytännöt eroavat erikokoisissa yrityksissä. Näin saataisiin entistä tarkempaa tietoa siitä, miten remonttialan toimijat voivat kehittää omaa toimintaansa ja varmistaa projektien sujuvuuden sekä asiakastyytyväisyyden.

Lähteet

Aikataulukirja 2024. 2023. Ratu KI-6036. Rakennustieto.

Antonio J Monroy, Antón & Sáez, Gema. 2011. Financial risks in construction projects. African journal of business management. Vol. 5.

Elomaa, Pekka. 2012. Rakennushankkeen aikataulusuunnittelu. Opinnäytetyö. Turun ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.

Heiskanen, Jukka. 2013. Huoneistoremontin kustannushallinta. Opinnäytetyö. Oulun seudun ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.

Honkonen, Markus. 2023. Rakennusteollisuuden liiketoiminnan riskit talouden laskusuhdanteessa. Kandidaattityö. Lappeenrannan-Lahden teknillinen yliopisto LUT. LUTPub-arkisto.

Korjaustöiden laatu KTL 2011. 2010. Ratu KL-6019. Rakennustieto.

Lindström, Otto. 2023. Riskienhallinnan kehittäminen oppivan datapohjaisen menetelmän avulla. Diplomityö. Aalto-yliopisto. Aaltodoc-julkaisuarkisto.

Lindvall, Arto. 2025. Toimitusjohtaja, A. Niemisen Maalausliike Oy, Vantaa. Keskustelu 23.1.2025.

Lindvall, Niko. 2024. Työnjohtaja, A. Niemisen Maalausliike Oy, Vantaa. Keskustelu 12.12.2024.

Martin, Harri. 2010. Rakennushankkeen riskienhallinta projektinjohtourakoinnissa. Opinnäytetyö. Saimaan Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.

Projektinjohtototeutuksen riskienhallinta. Riskienhallinnan työkaluja. 2012. RT 10-11082. Rakennustieto.

Rajakangas, Alex. 2021. Remonttipalvelun kehittäminen huoneistoremontteihin. Insinöörityo. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.

Rakennushankkeen ajallinen suunnittelu ja ohjaus. 2017. Ratu KI-6031. Rakennustieto.

Rakennustöiden laatu RTL 2017. 2016. Ratu KL-6029. Rakennustieto.

Haastattelurunko työnjohtajalle

Laatu

1. Mitkä ovat yleisimmät syyt laadun heikkenemiseen huoneistoremontin aikana?
2. Miten varmistat, että projektin eri työvaiheissa noudatetaan sovittuja laatuvaatimuksia?
3. Kuinka puutut tilanteisiin, joissa havaitaan laaturvirheitä kesken projektin
4. Miten huolehdit aliurakoitsijoiden työn laadusta ja sen valvonnasta?
5. Onko käytössä tarkastuslistoja tai muita työkaluja laadunvalvontaan?
6. Millä tavalla asiakaspalaute vaikuttaa projektin laadun kehittämiseen?
7. Kuinka usein laadulliset ongelmat johtavat lisäkustannuksiin tai viivästyksiin?
8. Mitkä ovat yleisimmät laadulliset ongelmat?
9. Mitkä ovat suurimmat haasteet laadun ylläpitämisessä tiukoissa aikatauluissa?

Talous

1. Mitkä ovat yleisimmät syyt budjetin ylityksiin projekteissa?
2. Miten ennakoit kustannuksia työmaan arjessa?
3. Kuinka varmistat, että aliurakoitsijoiden kustannukset pysyvät hallinnassa?

4. Mitä teet, jos asiakkaan toiveet muuttuvat projektin aikana ja vaikuttavat budjettiin?
5. Millä tavalla lisä- ja muutostöitä seurataan ja raportoidaan taloudellisesti?
6. Kuinka arvioit projektin kannattavuutta sen valmistuttua?
7. Kuinka arvioit projektin kannattavuutta ennen sen alkamista?
8. Millaisia riskejä liittyy maksujen viivästymiseen asiakkaalta tai aliurakoitsijalle?

Aikataulu

1. Mitkä ovat yleisimmät syyt aikataulujen venymiseen projektin aikana?
2. Miten varmistat, että projektin eri työvaiheet pysyvät sovitussa aikataulussa?
3. Kuinka varaudut ennalta odottamattomiin viivästyksiin?
4. Miten aliurakoitsijoiden toiminta vaikuttaa aikataulujen hallintaan?
5. Kuinka pidät asiakkaan ajan tasalla mahdollisista aikataulumuutoksista?
6. Miten seuraat aikataulua projektin aikana?
7. Mitä teet, jos aikatauluun tulee merkittävä muutos kesken projektin?

Haastattelurunko toimitusjohtajalle

Laatu

1. Miten yritys varmistaa, että työntekijät ja aliurakoitsijat täyttävät yrityksen laatuvaatimukset?
2. Kuinka yrityksen strategia ottaa huomioon asiakkaiden odotukset remonttien laadusta?
3. Mitkä ovat yrityksen suurimmat riskit laadunhallinnassa ja miten niitä ennaltaehkäistään?
4. Miten laatupoikkeamat vaikuttavat yrityksen maineeseen ja asiakastyytyväisyyteen?
5. Kuinka yritys kehittää laadunvalvonnan prosesseja pitkäjänteisesti?
6. Onko yrityksellä sertifikaatteja tai standardeja, jotka ohjaavat laatutyötä?
7. Mitkä ovat laadun kannalta kriittisimmät työvaiheet ja miksi?

Talous

1. Mitkä ovat suurimmat taloudelliset riskit huoneistoremonttien yhteydessä?
2. Kuinka yritys hallitsee taloudellisia yllätystekijöitä?
3. Mitä toimenpiteitä yrityksessä tehdään kannattavuuden varmistamiseksi projekteissa?
4. Kuinka yritys määrittää projektien hinnoittelun riskienhallinnan näkökulmasta?

5. Kuinka varmistetaan, että asiakkaan maksuehdot tukevat yrityksen taloudellista vakautta?
6. Onko taloudellinen riski todennäköisempi aliurakoitsijoiden, asiakkaiden vai materiaalitoimittajien osalta?
7. Mitkä ovat talouden kannalta kriittisimmät työvaiheet ja miksi?

Aikataulu

1. Miten aikataulujen hallinta otetaan huomioon yrityksen strategisessa suunnittelussa?
2. Kuinka viivästykset vaikuttavat yrityksen resursseihin ja maineeseen?
3. Mitä toimintatapoja yritys käyttää estääkseen aikataulujen venymisen?
4. Miten asiakkaiden odotuksia hallitaan aikataulumuutosten osalta?
5. Onko yrityksellä varasuunnitelmia erityisesti pitkien projektien aikatauluriskien varalta?
6. Kuinka tärkeänä pidät jälkikäteen tehtävää analyysia aikataulujen toteutumisesta?
7. 7.Mitkä ovat aikataulun kannalta kriittisimmät työvaiheet ja miksi?

