

PTT raportteja 251
PTT Reports 251

ASUINRAKENNUSTEN KORJAUSTARVE

Mikko Hietala
Janne Huovari
Hanna Kaleva
Markus Lahtinen
Jessica Niemi
Niko-Matti Ronikonmäki
Terttu Vainio

Pellervon taloustutkimus PTT
KTI Kiinteistötieto Oy
Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

Helsinki 2015



Pellervon taloustutkimus PTT
Eerikinkatu 28 A
00180 Helsinki
Puh. 09-348 8844
Faksi 09-3488 8500
Sähköposti ptt@ptt.fi

ISBN 978-952-224-171-9 (painettu)
ISBN 978-952-224-172-6 (PDF)
ISSN 1456-3215 (painettu)
ISSN 1796-4776 (PDF)

Helsinki 2015

Hietala, M., Huovari, J., Kaleva, H., Lahtinen, M., Niemi, J., Ronikonmäki, N-M., Vainio, T. 2015. ASUINRAKENNUSTEN KORJAUSTARVE. PTT raportteja 251. 86 s. ISBN 978-952-224-171-9 (painettu), ISBN 978-952-224-172-6 (PDF), ISSN 1456-3215 (painettu), ISSN 1796-4776 (PDF).

Tiivistelmä: Tässä raportissa arvioidaan Suomen asuntokannan teknistä ja taloudellisesti perusteltua korjaustarvetta. Teknisen korjaustarpeen- ja kustannusten oletetaan olevan sidottuja rakennuksen ikään ja tyyppiin. Taloudellisesti perusteltu korjaustarve on puolestaan sidottu asuntojen tulevaan kysyntään.

Vuosina 2016–2025 vuotuinen tekninen korjaustarve on keskimäärin 3,5 miljardia euroa. Tilanne ei merkittävästi muutu vuosina 2026–2035. Korjaustarpeen merkittävin kasvu seuraavan 10 vuoden aikana tulee pääosin kaupunkien kerrostalojen korjaustarpeen lisääntymisestä. Omakotitalojen korjaustarve on ikärakenteen ja poistuman takia jo vähenemässä.

Koko maan tasolla teknisestä korjaustarpeesta noin 92 prosenttia on myös taloudellisesta näkökulmasta perusteltua. Erot alueiden ja talotyyppien välillä ovat kuitenkin merkittävät. Erityisesti maaseutumaisten kuntien kerrostaloasunnot kärsivät kysynnän puutteesta, joten osa välttämättä korjauksille ei ole taloudellisia perusteita.

Vuotuisen korjaustarpeen lisäksi tarkastellaan tehtyjen korjausten ja korjaustarpeen välistä suhdetta pitkällä aikavälillä. Tekemättä jääneiden korjausten arvoksi on tässä tutkimuksessa arvioitu yhteensä noin 15 miljardia euroa 25 vuoden ajalta. Tämä summa pitää sisällään ainoastaan kaikkein välttämättömimmät korjaukset.

Avainsanat: Asuntokanta, tekninen korjaustarve, taloudellisesti perusteltu korjaustarve

Hietala, M., Huovari, J., Kaleva, H., Lahtinen, M., Niemi, J., Ronikonmäki, N-M., Vainio, T. 2015. NEED FOR REPAIR IN FINNISH DWELLING STOCK. PTT Reports 251. 86 p.

Abstract: The purpose of this paper is to evaluate the need for repair in Finnish dwelling stock. A special attention is paid into the evaluation on the economic rationality of the need for repair. The technical need for repair and costs are assumed to be linked with the age and type of the building. The economic rationality of the need to repair is linked with the future demand for the dwelling stock.

The annual technical need for the repairs between the years 2016 and 2025 is estimated to be 3.5 billion euro on average. This will not change significantly for the years 2026 to 2035. For the upcoming ten years, the most significant increase in the need for repair comes from the urban apartment houses. The need for repair for the detached houses is already decreasing, which is result of their age structure and decrease in housing units.

At the national level, total of 92 percent of the technical need for repair is rational in the economic sense. One should notice that the differences between building types and the local areas are significant. Especially the apartment houses in the rural areas suffer from the weak demand. Thus, in those areas part of the technical needs for repairs do not have economical basis.

On top of the annual need for repairs, also the long range ratio between done repairs and need for repair are evaluated. We found that the estimated value for the undone repairs for the last 25 years is about 15 billion euro. This sum includes only the most necessary repairs.

Keywords: Dwelling stock, technical need for repair, economic rationality of the need for repair

Esipuhe

Tyypillisen suomalaisen kotitalouden varallisuus koostuu pääosin asunto-varallisuudesta. Asuinkiinteistöjen arvon ja palvelukyvyyn ylläpito herättääkin laajaa mielenkiintoa. Tämän tutkimuksen tavoitteena on tuoda tähän keskusteluun analysoitua tietoa asuinrakennuskannan teknisistä korjaustarpeista, sekä tehdä arvio siitä, miten suuri osa tästä teknisestä korjaustarpeesta on taloudellisesti järkevä korjata.

Teknisen korjaustarpeen ja -kustannusten oletetaan olevan sidottuja rakennuksen ikään ja tyyppiin. Laskelmassa otetaan huomioon korjaustarvetta vähentävinä seikkoina äskettäin korjatut rakennukset ja pitkään tyhjillään olleet rakennukset. Taloudellisesti perusteltu korjaustarve on puolestaan sidottu asuntojen tulevaan kysyntään.

Vuosina 2016–2025 vuotuinen tekninen korjaustarve on keskimäärin 3,5 miljardia euroa. Tilanne ei merkittävästi muutu vuosina 2026–2035. Korjaustarpeen merkittävin kasvu seuraavan 10 vuoden aikana tulee pääosin kaupunkien kerrostalojen korjaustarpeen lisääntymisestä. Omakotitalojen korjaustarve on ikärakenteen ja poistuman takia jo vähenemässä.

Koko maan tasolla teknisestä korjaustarpeesta noin 92 prosenttia on myös taloudellisesta näkökulmasta perusteltua. Erot alueiden ja talotyyppien välillä ovat kuitenkin merkittävät. Erityisesti maaseutumaisten kuntien kerrostaloasunnot kärsivät kysynnän puutteesta, joten osalle korjauksista ei ole taloudellisia perusteita.

Vuotuisen korjaustarpeen lisäksi tarkastellaan tehtyjen korjausten ja korjaustarpeen välistä suhdetta pitkällä aikavälillä. Tekemättä jääneiden korjausten arvoksi on tässä tutkimuksessa arvioitu yhteensä noin 15 miljardia euroa 25 vuoden ajalta. Tämä summa pitää sisällään ainoastaan kaikkein välttämättömimmät korjaukset.

Pellervon taloustutkimus kiittää Kiinteistöliittoa, Kiinteistöalan koulutussäätiötä, Suomen Hypoteekkiyhdistystä, Rakennusteollisuus RT:tä, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL:ia ja Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL:ia mahdollisuudesta tehdä tämä tutkimus. Lisäksi kiitämme VTT Oy:tä ja KTI Kiinteistötieto Oy:tä hyvästä yhteistyöstä.

Helsingissä 9.4.2015

Pasi Holm
Toimitusjohtaja
Pellervon taloustutkimus PTT

Alkusanat

Ajatus ”Asuinrakennusten korjaustarve” tutkimuksen teettämisestä syntyi niistä lukuisista julkisessa keskustelussakin esiintyneistä kirjoituksista, kannanotoista, puheenvuoroista, mielipiteistä jne., joissa käsiteltiin arvioitua ”rakennuskannan korjausvelkaa”. Tämä ”korjausvelka” on elänyt omaa elämäänsä ilman, että sen käyttäjä olisi palannut termin juurille varmistukseen, mitä se oikein tarkoitti, mitä se sisälsi, ja miten se oli alun perin arvioitu.

Asuinrakennuksissa on kerrosalaa noin 290 miljoonaa neliötä, eli noin 63 % kaikkien rakennuksien kerrosalasta. Asuinrakennusten arvo (ml. tonttien arvo) on noin 334 miljardia euroa. Euromääräisiä arvoja tärkeämpää on asuinrakennuksien kyky toteuttaa sitä tarkoitusta, joita varten ne on rakennettu: kodeiksi suomalaisille.

Suomessa on käynnissä uusi ”kaupungistumisen” vaihe, joka näkyy maan sisäisen muuttoliikkeen kasvuna. Tämän seurauksena osa nykyisestä rakennuskannasta – myös asunnoista – jää joko väliaikaisesti tai pysyvästi ilman käyttäjiä. Osa rakennuksista voidaan korjata vastaamaan muuttunutta kysyntää, osan tilalle rakennetaan uutta, osa jätetään tyhjiilleen ja osa puretaan. ”Rakennuskannan korjausvelkaa” on käytetty perusteluna lisätä korjausrakentamiseen suunnattua julkisia tukia varsinkin taloudellisina lamakausina.

Asuinrakennusten omistajien vastuuta omistamiensa rakennusten kunnossapidosta ja korjaamisesta ei voi eikä tule ulkoistaa. Hallitakseen omistamiseen liittyviä riskejä, omistajien on tärkeää muistaa asuntomarkkinoillakin toimivat kysynnän ja tarjonnan lait. Yhteiskunnan tukiessa ja kannustaessa asuinrakennusten korjaamista tulee varmistaa niiden hyödyllisyys ja vaikuttavuus pitkällä aikavälillä.

Haluan kiittää tutkimuksen toteuttaneita Pellervon taloustutkimus PTT:tä, VTT Oy:tä ja KTI Kiinteistötieto Oy:tä sekä hanketta tiedollisesti ja taloudellisesti tukeneita Kiinteistöalan koulutussäätiötä, Suomen Hypoteekkiyhdistystä, Rakennusteollisuus RT:tä, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL:ia ja Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL:ia.

Helsingissä 9.4.2015

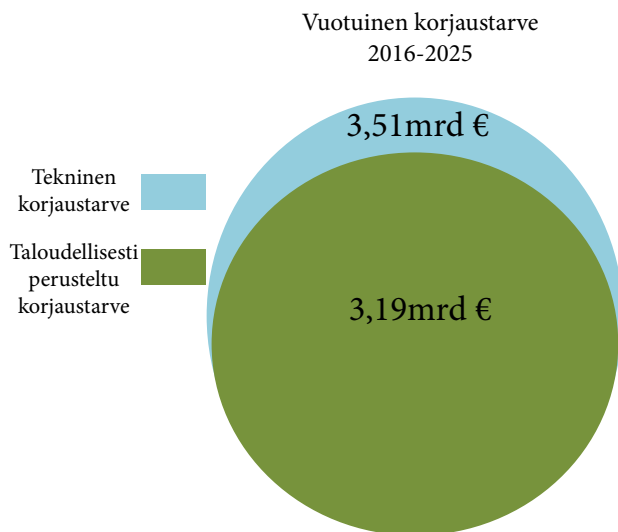
Harri Hiltunen
Suomen Kiinteistöliitto

Yhteenveto

Tässä raportissa arvioidaan Suomen asuntokannan teknistä ja taloudellisesti perusteltua korjaustarvetta. Teknisen korjaustarpeen ja kustannusten oletetaan olevan sidottuja rakennuksen ikään ja tyyppiin. Laskelmassa otetaan huomioon korjaustarvetta vähentävinä seikkoina äskettäin korjatut rakennukset ja pitkään tyhjillään olleet rakennukset.

Taloudellisesti perusteltu korjaustarve on osa teknisestä korjaustarpeesta

Tässä tutkimuksessa taloudellisesti perusteltu korjaustarve on sidottu asuntojen tulevaan kysyntään. Mikäli asuinrakennuksille ei ole jatkossa kysyntää, ei korjauksiakaan kannata täysimääräisinä tehdä.



Kuvio 1. Tekninen ja taloudellisesti perusteltu korjaustarve 2016–2025.

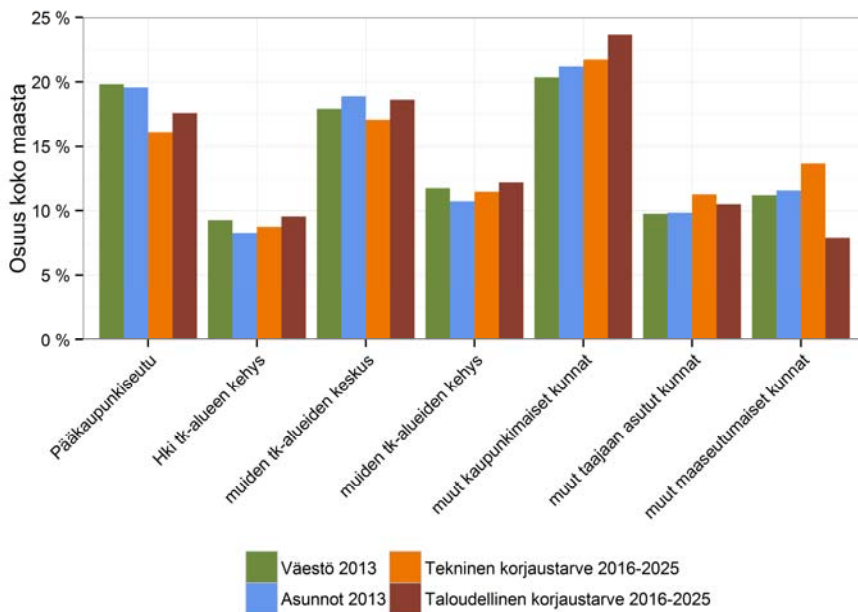
Vuotuinen tekninen korjaustarve on keskimäärin 3,5 miljardia euroa

Vuosina 2016–2025 vuotuinen tekninen korjaustarve on keskimäärin 3,5 miljardia euroa. Tilanne ei merkittävästi muutu vuosina 2026–2035. Korjaustarpeen merkittävin kasvu seuraavan 10 vuoden aikana tulee pääosin

kaupunkien kerrostalojen korjaustarpeen lisääntymisestä. Omakotitalojen korjaustarve on ikärakenteen ja poistuman takia jo vähenemässä.

Teknisestä korjaustarpeesta suurin osa kaupungeissa

Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta on kaupungeissa. Niissä on myös suurin osa asuntokannasta ja väestöstä. Pääkaupunkiseudun osuus tulevan kymmenen vuoden korjaustarpeesta on kuitenkin merkittävästi pienempi kuin osuus väestöstä tai asuntokannasta (Kuvio 2). Päinvastainen tilanne on maaseutumaissa kunnissa, missä korjaustarpeen osuus koko maan korjaustarpeesta on selvästi suurempi kuin osuus väestöstä tai asuntokannasta.



Kuvio 2. Väestön, asuntokannan ja korjaustarpeen jakaantuminen tarkastelualueiden kesken.

Teknisestä korjaustarpeesta 92 prosenttia on myös taloudellisesti perusteltua

Koko maan tasolla teknisestä korjaustarpeesta noin 92 prosenttia on myös taloudellisesta näkökulmasta perusteltua. Erot alueiden ja talotyyppien välillä ovat kuitenkin merkittävät. Erityisesti maaseutumaisten kuntien

kerrostaloasunnot kärsivät kysynnän puutteesta, joten kaikille korjauksille ei välttämättä ole taloudellisia perusteita.

25 vuoden aikana tekemättä jääneiden korjausten arvo 15 miljardia euroa

Vuotuisen korjaustarpeen lisäksi tarkastellaan tehtyjen korjausten ja korjaustarpeen välistä suhdetta pitkällä aikavälillä. Tämä suhde on varantosuure, joka summaa vuotuisesta korjaustarpeesta korjaamatta jääneen osan yli vuosien. Asuinrakennusten korjaustarvetta on arvioitu tässä työssä käytetyllä menetelmällä 1990-luvulta alkaen, jolloin syvä lama ja epävarmuus työmarkkinoilla saivat kiinteistöjen omistajat lykkäämään korjauksia. Tekemättä jääneiden korjausten arvoksi on tässä tutkimuksessa arvioitu yhteensä noin 15 miljardia euroa 25 vuoden ajalta. Tämä summa pitää sisällään ainoastaan kaikkein välttämättömimmät korjaukset.

Haastattelut paljastavat merkittäviä korjaustarpeita jo 1980-luvun kiinteistöissä

Tutkimukseen sisältyy myös haastatteluaineisto, joka tehtiin suurille vuokra-asuntojen omistajille sekä taloyhtiöiden isännöitsijöille. Rakentamismääräykset, käytetyt rakennustekniikat ja -materiaalit ovat vaihdelleet eri vuosikymmeninä, mikä vaikuttaa rakennuskannan tämän hetkiseen kuntoon. Esimerkiksi 1970-luvun julkisivumateriaaleja joudutaan nyt korjaamaan korkein kustannuksin. Kyselyn perusteella 1970-luvun rakennusten teknisen kunnan tasoero verrattuna vanhempiin kiinteistöihin ei ole kuitenkaan suuri.

Haastatteluissa korostui kuitenkin, että korjaustarvetta on jo merkittävästi 1980-luvulla valmistuneissa kiinteistöissä. Korjaustarve johtuu osittain esimerkiksi kyseisinä ajanjaksoina käytetyistä julkisivu- ja pintamateriaaleista. Tästä johtuen joitakin rakennusosia joudutaan joskus korvaamaan jo ennen kuin niiden tekninen elinkaari sitä alkuperäisten laskelmiin mukaan edellyttäisi. Osa vanhemmista jo kertaalleen korjatuista rakennuksista voi lisäksi edellyttää lähiaikana uusia korjauksia.

Taloudelliset edellytykset korjauksille paremmat suurissa kaupungeissa

Teknisen korjaustarpeen taloudellisten edellytysten osalta asuntojen kysyntätilanteen katsottiin mahdollistavan korjaamisen taloudellisesti kannattavalla tavalla etenkin suurissa kaupungeissa ja keskikokoisten kaupunkien keskusta-alueilla. Pienten kaupunkien keskusta-alueilla tilanne nähdään jo jonkin verran haastavampana. Koska korjauskustannusten erot eri alueiden välillä ovat huomattavasti pienempiä kuin alueellisten hinta- ja vuokratasojen erot, on taloudellisessa mielessä järkevämpää ohjata korjausinvestointeja korkeamman hinta- ja vuokratason alueille.

Suurten kaupunkien keskusta-alueilla asunnoille on kysyntää ja korjaamisen yhtälö on toimiva. Pääkaupunkiseudulla kysyntä on pääsääntöisesti vahvaa myös keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla. Kaupunkien keskustojen ulkopuolisilla alueilla korjaamisen taloudelliset edellytykset ovat selkeästi heikommat jopa joissakin suurissa kaupungeissa. Vastaajista peräti 60 % on sitä mieltä, että pienten kaupunkien keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla asuntojen kysyntätilanne ei mahdollista korjaamista taloudellisesti kannattavasti. Erot keskusta-alueiden ja keskustan ulkopuolisten alueiden välillä kuitenkin korostuvat pienissä kaupungeissa. Sijainnin lisäksi kysyntätilanteeseen vaikuttavat muutkin tekijät, kuten huoneiston kunto, huoneistoratkaisu ja varustelutaso.

SISÄLLYS

Alkusanat.....	7
Yhteenveto	9
1. Johdanto.....	15
1.1 Taustaa	15
1.2 Korjausten kohteena oleva asuinrakennuskanta.....	15
1.3 Korjausrakentaminen.....	16
1.4 Korjaustarve ja tekemättä jääneet korjaukset.....	17
1.5 Korjausrakentamisen tilastot.....	18
2. Tekninen korjaustarve.....	21
2.1 Tekninen korjaustarve 2006–2035.....	21
2.2 Teknisen korjaustarpeen herkkyystarkastelu	23
2.3 Korjaustarpeen toteutuma.....	24
2.4 Tekninen korjaustarve – alueellinen tarkastelu	25
3. Taloudellisesti perusteltu korjaustarve.....	28
3.1 Asuntojen alueellinen kysyntä	28
3.2 Taloudelliset edellytykset korjauksiin	32
3.2.1 Korjaustarve asuntokysynnän perusteella.....	32
3.3 Taloudellisesti perustellun korjaustarpeen herkkyystarkastelu ..	37
3.4 Kotitalouksien taloudellinen mahdollisuus tehdä korjauksia....	38
3.4.1 Asuntojen hinnat.....	40
3.5 Kumuloitunut korjaustarve	42
4. Alan toimijoiden näkemyksiä asuntojen korjaustarpeesta.....	44
4.1 Haastattelut ja kysely	44
4.2 Alueelliset eroavaisuudet	44
4.3 Valmistumisajankohdan vaikutukset	47
4.4 Korjaustoiminnan ohjaaminen	51
4.5 Kehityskohteet.....	57

4.5.1	Lainsäädäntö	57
4.5.2	Kaupunkien lupa ym. prosessit, kaavoitus ja maankäyttö.....	57
4.5.3	Tuki- ja rahoituspolitiikka.....	58
4.5.4	Rakentamisen laatu ja prosessit	59
5.	Johtopäätöksen ja politiikkasuositukset.....	60
	Lähteet	63
	Käsitteet	64
	Liite A. Asuinrakennusten korjaustarpeen arviointimenetelmä ASPE	68
	Liite B. Tarkastellut alueet kartalla ja niiden asuntokanta.....	71
	Liite C. Tekninen ja taloudellinen korjaustarve 2016-202	74
	Liite D. Haastattelut ja kyselyt.....	77

1. Johdanto

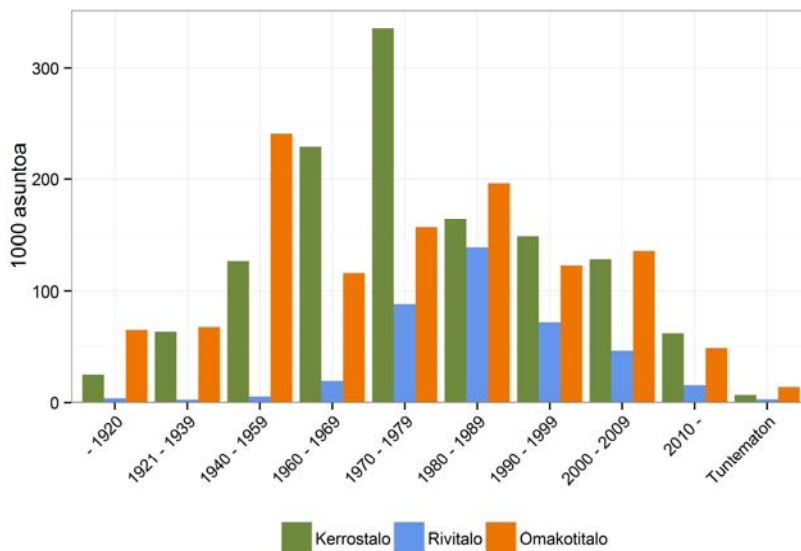
1.1 Taustaa

Suomen asuntokanta käsittää 1,25 miljoonaa asuinrakennusta ja noin 2,9 miljoonaa asuntoa, joista vakituisesti asuttuja on noin 90 prosenttia (Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot). Kyseessä on yhteiskunnan kannalta merkittävä kokonaisuus, jonka arvon ja palvelukyvyn ylläpito herättävät mielenkiintoa. Tämän tutkimuksen tavoitteena on tuoda tähän keskusteluun analysoitua tietoa asuinrakennuskannan teknisistä korjaustarpeista, sekä tehdä arvio siitä, miten suuri osa tästä teknisestä korjaustarpeesta on taloudellisesti järkevä korjata asuntokysynnän näkökulmasta.

1.2 Korjausten kohteena oleva asuinrakennuskanta

Asuntojen tekniseen korjaustarpeeseen vaikuttaa paljon asuinrakennusten ikä. Suomen nykyinen asuinrakennuskanta on rakennettu pääosin sotien jälkeen, mutta eri asuinrakennustyyppien ikäjakauma on hieman erilainen (Kuvio 1.1).

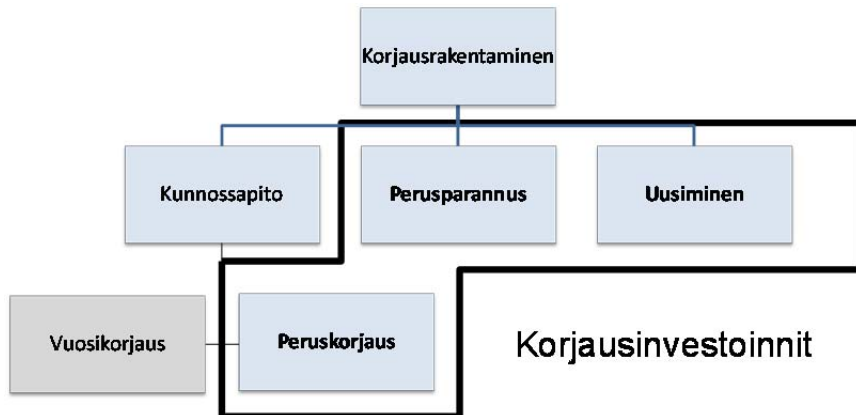
Omakotitaloja on rakennettu paljon kaikkina vuosikymmeninä, mutta selvästi eniten heti sotien jälkeen 1940-luvulla. Kerrostalokannassa taas erottuvat piikkinä kaupunkeihin 1970-luvun suuren muuttoliikkeen seurauksena rakennetut rakennukset. Rivitalokannassa vastaava piikki ajoittuu 1980-luvulle.



Kuvio 1.1. Asunnot 2013 rakennusvuosikymmenen ja talotyyppin mukaan, 1 000 asuntoa. Lähde: Tilastokeskus.

1.3 Korjausrakentaminen

Rakli ry:n tuottama kiinteistöliiketoiminnan sanasto jakaa korjausrakentamisen kunnossapitoon, perusparannuksiin ja rakennusten, rakennusosien tai teknisten järjestelmien uusimiseen (Kuvio 1.2). Kunnossapidon tavoitteena on säilyttää rakennuksen ominaisuudet ja laatutaso. Kunnossapito tehdään joko vuosikorjauksina tai peruskorjausprojekteina. Mikäli korjaustoimenpiteet nostavat ja muuttavat rakennuksen ominaisuuksia, puhutaan perusparantamisesta. Useat korjaustoimenpiteet toteutetaan uusimalla rakennusosa, tekninen järjestelmä ja järjestelmän osa.

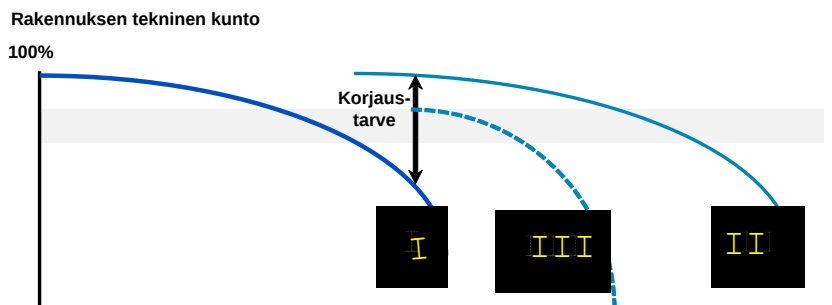


Kuvio 1.2. Korjausrakentaminen -käsitteen sisältö (Rakli, 2011). Korjausinvestoinnit = peruskorjaukset + perusparannukset + rakenteiden uusimiset.

Tässä projektissa tarkastellaan korjausrakentamisesta korjausinvestointeja, eli peruskorjauksia, perusparannuksia ja rakenteiden uusimista. Erotukseksi vuosikorjauksista, näitä toimenpiteitä tehdään rakennuksiin melko harvoin, yleensä useamman vuosikymmenen välein. Vuosikorjauksia tehdään sanan mukaisesti vuosittain, lähtien aivan uusista rakennuksista.

1.4 Korjaustarve ja tekemättä jääneet korjaukset

Asuinrakennuksen ikääntyessä sen rakennusosien ja teknisten järjestelmien tekninen käyttöikä päättyy ja ne on tarve joko korjata tai uusita. Rakennusosien ja teknisiä järjestelmien käyttöikää lyhentävät vauriot ja laadullisten ominaisuuksien jälkeen jääminen suhteessa uudisrakentamisen tasoon. Näistä eristä muodostuu tekninen korjaustarve (Kuvio 1.3).



Kuvio 1.3. Aikaa myöten kuluviin rakennusosien tekninen käyttöikä päättyy (I). Niiden korjaaminen tai uusiminen jatkaa teknistä käyttöikää (II). Mikäli rakennuksen odotettavissa oleva käyttöikä tulee olemaan lyhyt, korjausten tavoitetasoa (III) ja tarpeellisuutta on syytä harkita.

Mikäli asuinrakennuksen odotettavissa oleva käyttöikä on lyhyt, on syytä harkita kannattaako korjauksia tehdä. Tässä tutkimuksessa arvioidaan lisäksi korjausten taloudellisia edellytyksiä asuntojen kysyntä-tarjontatilanteen perusteella. Jos korjaustarpeessa oleville asunnoille ei riitä kysyntää, ei niiden korjaaminen ole taloudellisesti perusteltua.

Mikäli kaikkia teknisistä syistä tarpeellisia korjauksia ei tehdä, kumuloituu asuinrakennukseen ja edelleen koko asuntokantaan teknistä korjaustarvetta. Koska kaikkia korjauksia ei kannata tehdä, vain osa kumuloituneesta teknisestä korjaustarpeesta on relevanttia taloudellisesta näkökulmasta.

1.5 Korjausrakentamisen tilastot

Tehdyistä korjauksista tuottaa tietoa Tilastokeskus. Korjausrakentamisen tilastot on perustettu pitkään osittain otantoihin, osittain välillisiin indikaattoreihin. Otantoja ovat olleet asuntoyhteisöjen taloustilastojen ja rakennusyritysten tilinpäätöstilastojen yhteydessä kerätyt tiedot. Välillinen indikaattori on ollut mm. työvoimatutkimuksessa kysytty tieto rakennusalan työntekijöiltä heidän sen hetkisen työnsä luonteesta. Tiedot on julkaistu itsenäisinä tilastoina ja niitä on käytetty kansantalouden tilastoissa talonrakentamisen tuotoksen kohdentamiseen asuinrakennuksiin ja muihin rakennuksiin sekä jaotteluun investointityyppeihin korjauksiin ja kuluksi luettaviin korjauksiin.

Tilastokeskus on uudistanut tietojen hankintaa korjausrakentamisen tilastoihin. Talonrakennusyritysten korjaustoimintaa koskenut tiedonhankinta uudistettiin vuonna 2012 ja rakennusten korjaustoimintaan koskeva tiedonhankinta vuonna 2013.

Rakennusyritysten korjausrakentamisen tilaston aikasarjat alkavat vuodesta 1996. Ne kuvaavat vuoteen 2011 saakka vähintään 10 henkilön ja vuodesta 2012 eteenpäin vähintään 5 henkilön talonrakennusalan yritysten korjausrakentamisen urakoiden arvoa. Menetelmämuutos tuotti merkittävästi lisää korjausrakentamista, koska juuri pienet yritykset tekevät paljon remontteja.

Vuoden 2013 aikana tehdyistä korjauksista kysyttiin sekä asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston yhteydessä noin 3000 yhtiöltä ja lisäksi varta vasten lisäotoksella 1 000 asunto-osakeyhtiöiltä. Otos asunto-osakeyhtiöistä oli jonkin verran suurempi kuin vuoteen 2012 saakka tehdyt otannat. Asunto-osakeyhtiöitä on noin 80 000 ja niistä 40 000 yhtiön otoskehikkoon hyväksytään vain kerrostalot, joiden asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala on enemmän kuin 700 m² ja rivitalot, joiden asuinpinta-ala on enemmän kuin 500 m². Pelkästään omakotitaloja tai paritaloja sisältävät asunto-osakeyhtiöt eivät sisälly otoskehikkoon.

Vuonna 2013 korjauksista kysyttiin ensimmäistä kertaa myös 5000:lta yli kaksi vuotta vanhan omakoti-, pari-, rivi- ja kerrostaloasunnon omistaja-asukkaalta. Vuokralaisilta ei kerätty tietoja korjauksista.

Vuokralalojen tiedustelu kohdistui 18 suurimpaan vuokraloyhtiöön. Nämä kattavat aravalainoituksen saaneista yhtiöistä on noin 60 prosenttia asuinpinta-alasta laskettuna.

Asuntojen, asunto-osakeyhtiöiden ja aravavuokralalojen korjaustoiminnan arvoksi vuodelle 2013 saatiin 6,2 miljardia euroa:

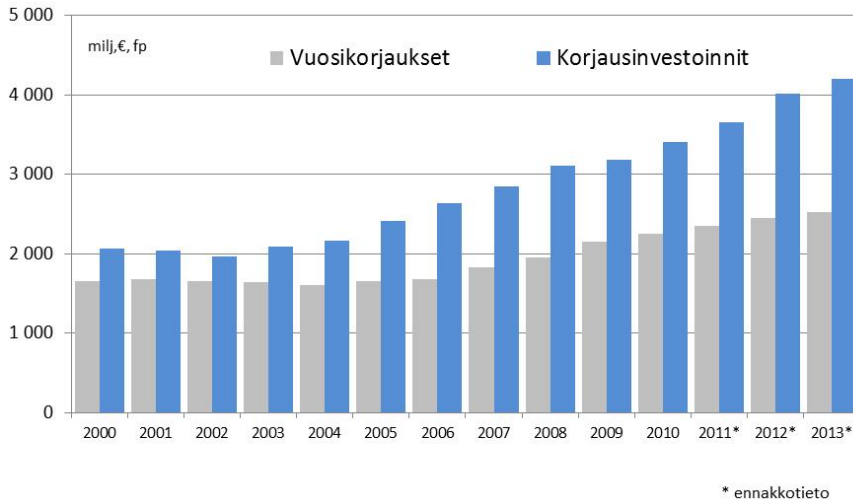
- as. oy kerrostalot 2 178 milj.€
- as. oy rivitalot 776 milj.€
- omakotitalot 2 790 milj.€
- aravavuokralat 480 milj.€

Korjausrakentamiseksi luettavan toiminnan lisäksi pieniä korjaustoimenpiteitä tehdään kiinteistöhoidon yhteydessä ns. huoltotoimenpiteinä.

Vuoden 2013 tiedolle ei ole vertailukohtaa, koska tilasto on ensimmäinen laatuaan. Asuminen ja rakentaminen -vuosikirjassa esitetään vuoteen 2013 saakka aikasarja asuinrakennusten korjausrakentamisen tuotoksesta (Kuvio 1.3). Siinä korjausrakentaminen on esitetty käyvin hinnoin.

Kansantalouden tilinpidossa korjausrakentaminen arvotetaan vuonna 2013 talonrakennustilastojen tietoa suuremmaksi.

Kansantalouden tilinpidontilastoissa asuinrakennusten korjausrakentamisen tuotoksesta vuosikorjausten osuus on vähentynyt vuodesta 2000 vuoteen 2013 mennessä noin 44 prosentista arviolta 38 prosenttiin.



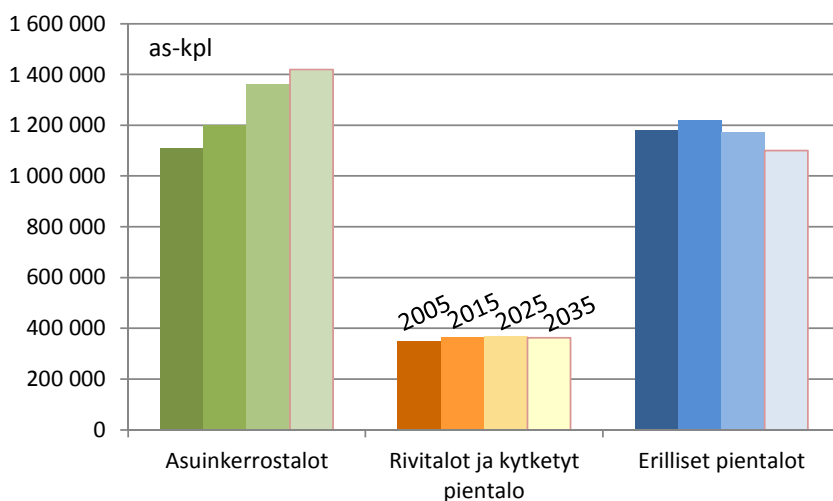
Kuvio 1.3. Asuinrakennusten korjausrakentamisen tuotos. Lähde: Tilastokeskus / Rakentaminen ja asuminen vuosikirja.

2. Tekninen korjaustarve

2.1 Tekninen korjaustarve 2006–2035

Asuntokannan tekninen korjaustarve on laskettu kolmelle periodille, vertailuvuosille 2006–2015 ja ennustevuosille 2016–2025 ja 2026–2035. Korjaustarpeesta puhuttaessa on huomioitava, että korjaukset kohdistuvat aina kullakin hetkellä olemassa oleviin rakennuksiin. Tämän vuoksi korjaustarpeen arviointia varten on ennakoitava myös tuleva asuntokanta (Kuvio 2.1).

Tiivistetysti korjaustarpeen laskeminen etenee siten, että asuinrakennuskannasta poimitaan ensin kaikki ikänsä puolesta tarkastelujaksolla korjaustarpeessa olevat rakennukset. Tästä poiminnasta vähennetään äskettäin korjatut rakennukset ja pitkään tyhjillään olleet rakennukset. Teknisen korjaustarpeen laskeminen on kuvattu tarkemmin liitteessä A.



Kuvio 2.1. Teknisen korjaustarpeen laskemisessa on käytetty kuvan mukaisia asuntojen lukumääriä vuosille 2005, 2015, 2025 ja 2035 (Vainio, Belloni & Jaakkonen, 2012).

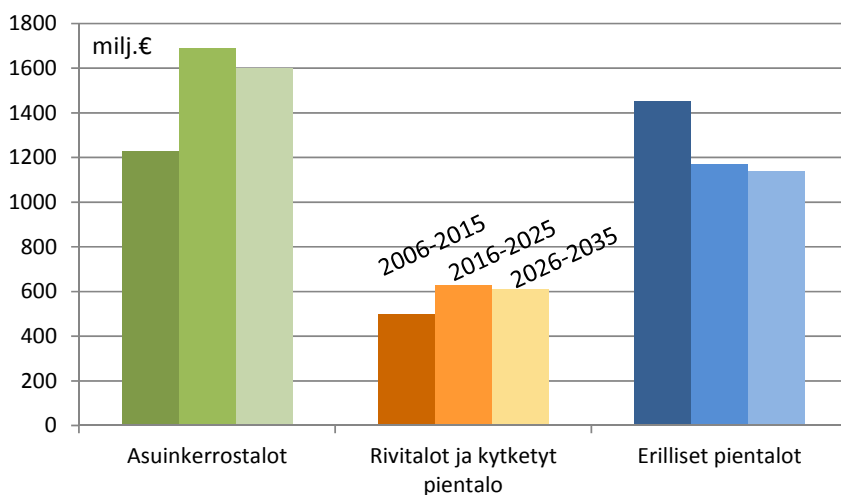
Vuosina 2016–2025 noin 62 600 asuntoa on vuosittain korjaustarpeessa ja vuosina 2026–2035 noin 65 100 asuntoa (Taulukko 2.1). Korjaustarpeessa olevien asuntojen määrä siis selvästi kasvaa nykyisestä 60 300 vuosittaisesta asunnosta. Kasvu tulee pelkästään kerrostalojen korjaustarpeen kasvusta. Korjaustarpeessa olevien omakotitalojen määrä ei juuri nykyisestä muutu.

Euromääräisen korjaustarpeen arvioimiseksi tehtävät korjaukset on myös hinnoiteltava. Mitä uudempi rakennus on, sitä lähempänä laatutaso on nykyistä uudisrakentamista. Tällöin korjausten yksikkökustannukset ovat matalammat kuin vanhemmissa rakennuksissa. Korjausvolyyymi ei kasva tästä syystä samaa vauhtia kuin korjaustarpeeseen tulevien asuntojen lukumäärä (Kuvio 2.2).

Vuosina 2016–2025 vuosittainen korjaustarve on yhteensä noin 3 510 miljoonaa euroa, vuosina 2026–2035 noin 3 360 miljoonaa euroa. Korjaustarpeen volyyymi kasvaa siis nykyisestä noin 3 180 miljoonasta eurosta vuodessa, aivan kuten korjaustarpeessa olevien asuntojen määräänkin. Vuosina 2026–2035 korjaustarpeen volyyymi ei kuitenkaan enää lisäännä, vaikka korjattavien asuntojen määrä kasvaa. Tämä johtuu nimenomaan asuntojen erilaisesta korjausten hintatasosta.

Taulukko 2.1. Vuosittainen korjaustarpeessa oleva asuntokanta.

Asunnot (kpl)		Korjaustarve (brutto)	Pitkä- aikaisvarauma	Korjaustarve (netto)
Kerrostalot	2006–2015	25 300	-1 900	23 400
	2016–2025	27 700	-2 000	25 700
	2026–2035	31 400	-2 100	29 300
Rivitalot	2006–2015	8 700	-800	8 000
	2016–2025	7 900	-600	7 400
	2026–2035	8 200	-400	7 800
Omakotitalot	2006–2015	30 900	-2 000	28 900
	2016–2025	31 100	-1 600	29 500
	2026–2035	29 200	-1 200	28 000
Yhteensä	2006–2015	64 900	-4 700	60 300
	2016–2025	66 700	-4 200	62 600
	2026–2035	68 800	-3 700	65 100



Kuvio 2.2. Asuntokannan vuotuinen korjaustarve kiintein vuoden 2014 hinnoin ajanjaksoilla 2006–2015, 2016–2025 ja 2026–2035.

2.2 Teknisen korjaustarpeen herkkyystarkastelu

Poistuma vähentää korjaustarvetta, sillä kannasta poistuvat rakennukset jäävät luonnollisesti korjaamatta. Mikäli ennen vuotta 1970 rakennettujen rakennusten poistuma olisi kaksinkertainen perusvaihtoon verrattuna, olisi korjaustarve 5–15 prosenttia vähemmän (Taulukko 2.2). Jos poistumaa ei olisi ja kaikki korjausiässä olevat rakennukset korjattaisiin, olisi tuleva korjaustarve 9–20 prosenttia perusvaihtoehtoa enemmän (Taulukko 2.3).

Taulukko 2.2. Mikäli ennen vuotta 1970 valmistuneiden rakennusten poistuma olisi kaksinkertainen, korjaustarve olisi 4 %–15 % pienempi.

	Kerrostalot	Rivitalot	Omakotitalot	Yhteensä
2016–2015	96 %	96 %	87 %	91 %
2026–2035	95 %	85 %	81 %	89 %

Taulukko 2.3. Mikäli poistumaa asuinrakennuskannasta ei huomioitaisi, korjaustarve olisi 5 %–20 % suurempi.

	Kerrostalot	Rivitalot	Omakotitalot	Yhteensä
2016–2015	109 %	111 %	116 %	112 %
2026–2035	112 %	113 %	120 %	115 %

2.3 Korjaustarpeen toteutuma

Vuosien 2006–2015 korjaustarvetta voidaan peilata Tilastokeskuksen vuoden 2013 korjausrakentamisen tilastoihin sekä kansantalouden tilinpidon tietoihin. Molemmat tilastovertailut osoittavat, että korjauksia tehdään tarvetta vähemmän.

Vertailu korjausrakentamisen tilastoihin osoittaa, että vuonna 2013 oli 10 prosentin vajeus korjausten volyymissa suhteessa korjaustarpeeseen. Vajausta oli rivi- ja omakotitalojen korjauksissa. Niissä korjausvolyyymi oli vain 72 prosenttia tarpeesta. Kerrostaloissa korjausvolyyymi jopa ylitti vuonna 2013 keskimääräisen vuosittaisen tarpeen (Taulukko 2.4).

Taulukko 2.4. Korjausrakentaminen vuonna 2013 (Tilastokeskus, 2014) ja korjaustarve 2006–2015, milj. €.

	Kerrostalot	Rivitalot	Omakotitalot	Yhteensä
Omistusasunnot yhteensä	2 180	780	2 790	5 750
- As Oy vuosikorjaukset ja asuntokorjaukset	950	450	1 740	3 140
- As Oy ja omakotitalojen korjausinvestoinnit	1 230	330	1 050	2 610
Aravavuokratalojen korjausinvestoinnit	230	30	-	260
Asuinrakennusten korjaukset yhteensä	1 460	360	1 050	2 870
Korjaustarve	1 230	500	1 450	3 180
Korjausinvestoinnit / Korjaustarve %	119 %	72 %	72 %	90 %

Kansantalouden tilinpito käsittelee asuinrakentamista kokonaisuutena. Siinä korjausinvestointien määrä on ollut kymmenvuotisjaksolla 2004–2013 keskimäärin 3 500 miljoonaa euroa vuoden 2014 hinnoin (deflatoitu rakennuskustannusindeksillä). Tästä noin 65 prosenttia on sen tyyppisiä korjausinvestointeja, joiden korjaustarve on tässä projektissa määritetty. Kymmenvuotisjaksolla korjausinvestointien määrä on siis ollut noin 70 prosenttia tarpeesta ($65 \% \times 3\,500 / 3\,180$). (Kuvio 1.3).

2.4 Tekninen korjaustarve – alueellinen tarkastelu

Koko maan korjaustarve on mahdollista jakaa myös alueellisesti. Tässä tutkimuksessa alueet on luokiteltu Helsingin työssäkäyntialueeseen, seitsemään muuhun työssäkäyntialueeseen ja näiden työssäkäyntialueiden ulkopuolisiin kuntiin. (Kartta liitteenä B.) Nämä kolme luokkaa on jaoteltu vielä tarkemmin. Helsingin työssäkäyntialueeseen kuuluu pääkaupunkiseutu (PKS) ja työssäkäyntialueen kehyskunnat. Muut työssäkäyntialueet ont myös jaettu keskus- ja kehyskuntiin. Näiden kahdeksan suurimman työssäkäyntialueen ulkopuoliset kunnat on jaettu kaupunkimaisiin, taajaan asuttuihin ja maaseutumaisiin kuntiin. (Taulukko 2.5)

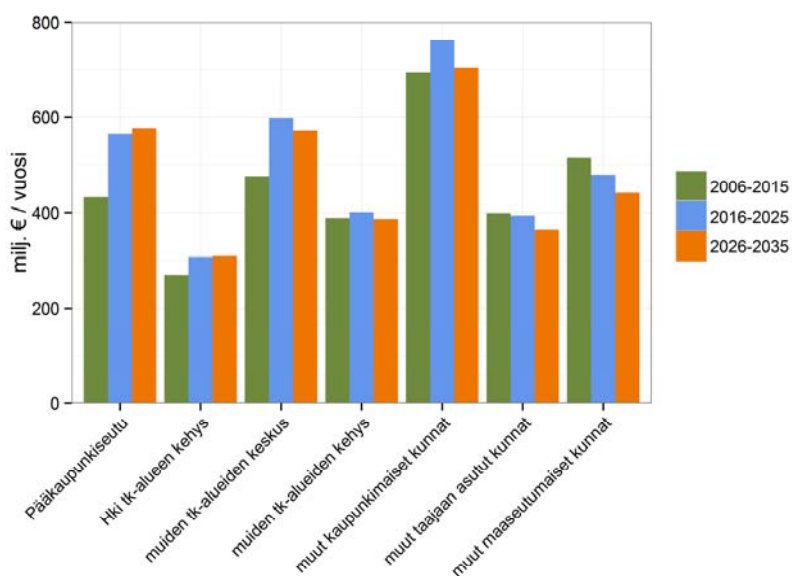
Yli puolet väestöstä sijoittuu kahdeksalle suurimmalle työssäkäyntialueelle. Kaikkiaan yli 1,2 miljoonasta kerrostaloasunnosta yli miljoona sijoittuu näille alueille. Omakotitaloista puolestaan yli kolmannes sijaitsee taajaan asutuissa sekä maaseutumaisissa kunnissa (Taulukko 2.5).

Asuntojen tulevan teknisen korjaustarpeen maantieteellinen jakauma on esitetty kuviossa 2.3. Pääkaupunkiseudun asuntojen korjaustarve kasvaa merkittävästi seuraavan kymmenen vuoden aikana. Tämä on pääosin seurausta kerrostalojen ikärakenteesta. Päinvastainen tilanne on maaseutumaisissa kunnissa, joissa korjaustarve on pienenevässä. Maaseudulla rakennukset ovat vanhempia ja ne alkavat olla jo siinä iässä, että suurin korjaustarve alkaa tältä erää olla ohi. Maaseutumaisissa kunnissa sijaitsevien asuinkiinteistöjen korjaustarpeen osuus koko maan korjaustarpeesta on kuitenkin edelleen suurempi kuin niiden osuus väestöstä tai asuntokannasta.

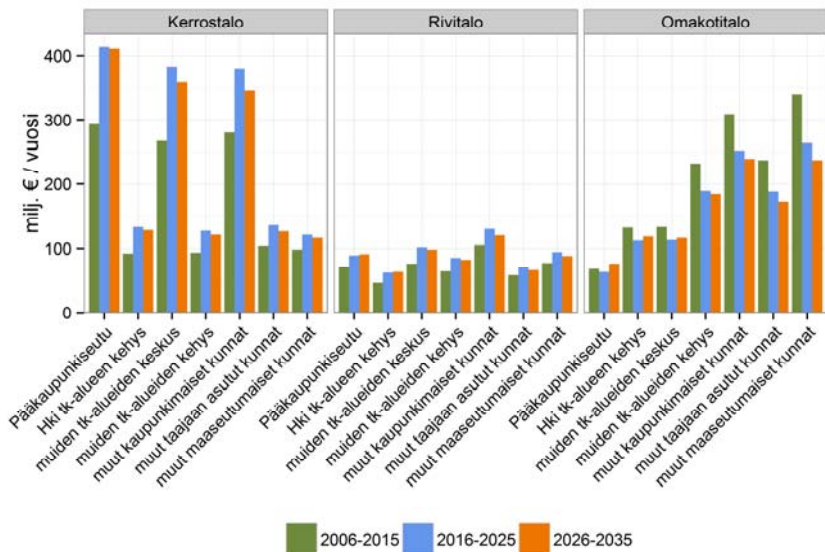
Taulukko 2.5. Väestö ja asuntokanta 2015 sekä asuinrakennusten korjaustarve tarkastelluilla alueilla. PKS kattaa Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen. Muut työssäkäyntialueet ovat Turku, Tampere, Lappeenranta, Kuopio, Vaasa, Jyväskylä ja Oulu.

	Helsingin työssä-käyntialue		Muut tarkastellut työssäkäyntialueet		Tarkasteltujen tk-alueiden ulkopuolelle jäävät kunnat			
	PKS	Helsingin tk, kehys	Muut tk keskus	Muut tk, kehys	Kaupunki-maiset	Taajaan asutut	Maaseutu	Yhteensä
Väestö	1 108 600	507 100	929 000	649 800	1 086 600	526 700	577 600	5 385 400
Asunnot, kpl								
Kerrostalo	408 890	77 410	326 360	62 140	244 170	55 890	26 920	1 201 780
Rivitalo	48 970	34 740	63 560	48 530	77 910	41 340	50 320	365 370
Omakotitalo	83 930	121 090	123 660	196 650	253 580	182 780	255 870	1 217 560
Korjaustarve, milj. €/vuosi								
2006-2015	433	270	477	389	694	399	514	3 176
2016-2025	565	307	597	401	762	394	479	3 506
2026-2035	578	309	571	389	705	364	441	3 355
Osuus koko maasta								
Väestö	21 %	9 %	17 %	12 %	20 %	10 %	11 %	100 %
Asunnot								
Kerrostalo	34 %	6 %	27 %	5 %	20 %	5 %	2 %	100 %
Rivitalo	13 %	10 %	17 %	13 %	21 %	11 %	14 %	100 %
Omakotitalo	7 %	10 %	10 %	16 %	21 %	15 %	21 %	100 %
Korjaustarve								
2006-2015	14 %	8 %	15 %	12 %	22 %	13 %	16 %	100 %
2016-2025	16 %	9 %	17 %	11 %	22 %	11 %	14 %	100 %
2026-2035	17 %	9 %	17 %	12 %	21 %	11 %	13 %	100 %

Talotyypeittäin jaoteltuna korjaustarpeen merkittävä kasvu seuraavan 10 vuoden aikana tulee pääosin kaupunkien kerrostalojen korjaustarpeen lisääntymisestä. Omakotitalojen korjaustarve on ikärakenteen ja poistuman takia vähenemässä. (Kuvio 2.4) Korjaustarpeen kehitys eri alueilla on kuvattu tarkemmin liitteessä C.



Kuvio 2.3. Asuntojen korjaustarve yhteensä, milj. € vuodessa.



Kuvio 2.4. Asuntojen korjaustarve asuntotyypeittäin, milj. € vuodessa.

3. Taloudellisesti perusteltu korjaustarve

Seuraavan kymmenen vuoden aikana noin 62 600 asuntoa ja vuosina 2026–2035 65 000 asuntoa tulee vuosittain sellaiseen ikään, että ne olisi teknisen kuntosaa puolesta tarpeellista korjata. Peruskorjausten tekemiseen ei kuitenkaan vaikuta ainoastaan asuinrakennusten tekninen kunto, vaan myös se onko korjaaminen taloudellisesti järkevää.

Tässä tutkimuksessa korjausten taloudellisia edellytyksiä on tarkasteltu sekä asuntojen tulevan todennäköisen kysynnän että asukkaiden tulotason kautta. Jos alueella, jossa asunto sijaitsee, kaikille asunnoille ei ole tulevaisuudessa käyttäjiä, kaikkia teknisessä korjaustarpeessa olevia asuntoja ei ole taloudellisesti järkevää korjata. Jos korjauskustannukset nousevat liian korkeiksi asukkaiden tulotasoon nähden, jätetään asuntojen korjauksia luultavasti tekemättä, vaikka se olisi sekä teknisesti että taloudellisesti järkevää.

3.1 Asuntojen alueellinen kysyntä

Kuinka suurelle osalle asunnoista ja sitä kautta teknisestä korjaustarpeesta riittää kysyntää? Kysymys on hyvin aluekohtainen. Koko maan tasolla väestön määrä kasvaa edelleen, joten määrällisesti kaikille nykyisille asunnoille riittäisi kysyntää ja asuntoja olisi rakennettava lisää (Vainio et al, 2012).

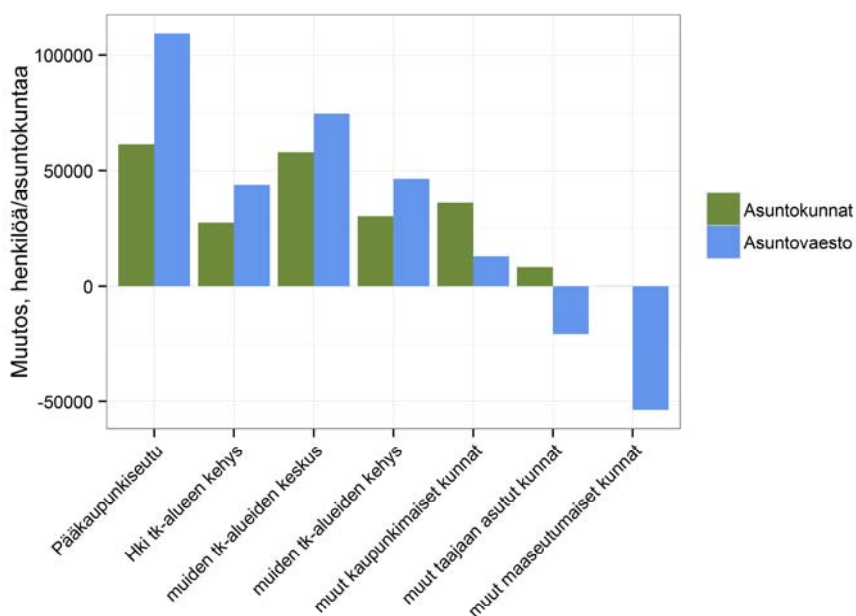
Koko nykyinen asuntojen tarjonta ei kuitenkaan vastaa kysyntään. Ne ovat joko sijainniltaan tai muilta ominaisuuksiltaan sellaisia, että niille ei riitä kysyntää. Asuntojen muita ominaisuuksia voidaan muuttaa juuri korjauksilla, joten tässä tarkastellaan vain asuntojen tulevan tarjonnan ja kysynnän kohtaamista sijainnin suhteen.

Tarjonnan ja kysynnän kohtaamista on tarkasteltu suurimpien kaupunkien keskus- ja kehysalueilla sekä näiden ulkopuolelle jäävissä kaupunkimaisissa, taajaan asutuissa ja maaseutumaisissa kunnissa (aluejako tarkemmin Liite B).

Tarkastelu antaa karkean kuvan erilaisten aluetyyppien asuntotarjonasta ja tulevasta kysynnästä. Yksittäiset alueet voivat poiketa tästä kehityksestä, minkä vuoksi alueiden kysyntä ja tarjonta voivat kohdata huomattavan erilailla. Muuttovoittokuntienkin sisällä voi olla alueita, jotka eivät houkuttele asukkaita.

Keskeinen tekijä asuntokysynnän kehityksessä on väestön määrän muutos. Väestön muutos ei kuitenkaan yksin kerro asuntojen kysynnän muutoksesta, sillä myös väestörakenteen muutos vaikuttaa asuntojen kysyntään. Esimerkiksi asuntokuntien keskikoon pienentyessä asuntojen kysyntä ei vähene samaan tahtiin väestön määrän kanssa.

Asuntojen kysyntä on itse asiassa vähentynyt hyvin harvalla alueella, vaikka väestö onkin pienentynyt. Jos tarkastellaan raportin aluetyyppejä, millään alueella asuntokuntien määrä ei ole vielä kääntynyt laskuun. Suurten kaupunkien työssäkäyntialueiden ulkopuolisten maaseutumaisien kuntien asuntoväestön määrä on vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana yli 50 000 hengellä, mutta asuntokuntien määrä ei ole muuttunut (Kuvio 3.1). Myös tarkasteltujen työssäkäyntialueiden ulkopuolisissa taajajan asutuissa kunnissa väki on vähentynyt noin 20 000 hengellä, mutta asuntokuntien määrä on samanaikaisesti kasvanut.



Kuvio 3.1. Asuntokuntien ja väestön määrän muutos 2003–2013. Lähde: Tilastokeskus.

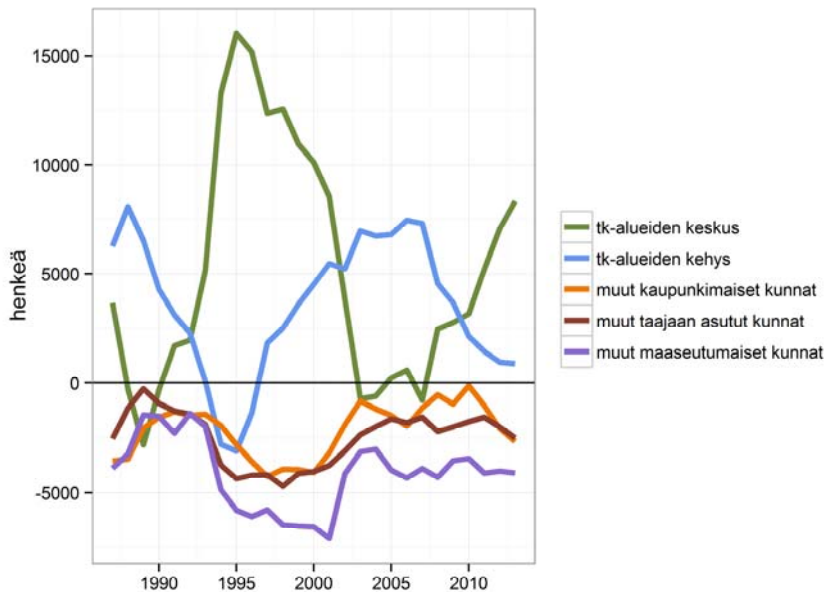
Jotta tulevaa asuntojen kysyntää voidaan arvioida, täytyy olla käsitys sekä tulevasta väestön määrästä että sen rakenteen muutoksesta. Perusskenaariossa väestökehitys on otettu Tilastokeskuksen väestöennusteesta, ja asuntokuntien koolle on oletettu aiempi laskeva trendi. Tämä lasku kuitenkin vaimenee.

Alueiden välinen nettomuutto on keskeisessä osassa arvioitaessa kysynnän muutosta (Kuvio 3.2). Muuttotappiosta ovat kärsineet 1980-luvun lopulta lähtien tämän tarkastelun alueista kaupunkimaiset kunnat, taajaan asutut kunnat ja maaseutumaiset kunnat. Muuttotappio on ollut erityisen suuri maaseutumaissa kunnissa. Muuttotappiosta kärsineiden alueiden muuttotappio on ollut myös varsin vakaa jo pitkään.

Pääkaupunkiseutu ja muiden suurten kaupunkien työssäkäyntialueet ovat puolestaan nauttineet nettomuutosta ja asuntokysynnän kasvusta. Suurten kaupunkien työssäkäyntialueiden keskusten ja kehysten nettomuutto vaihtelee kuitenkin paljon enemmän kuin muuttotappioalueiden. Keskuskuntiin muuttaa nuoria, jotka perheellistyttyään muuttava kehyskuntiin. Tämän muuttoliikkeen ajoitukseen vaikuttavat työ- ja asunto-

markkinoiden suhdanteet (Holappa et al., 2015). Suurten kaupunkien keskusten ja kehysten yhteinen nettomuutto on kuitenkin ollut varsin vakaa.

Peruslaskelman taustalla olevassa Tilastokeskuksen väestöennusteessa tilanne säilyy samanlaisena. Suuret kaupungit ympäristöineen tulevat olemaan muuttovoitollisia alueita ja muiden alueiden muuttotappio jatkuu myös tulevina vuosina. Suomen elinkeinorakenteen muutos on ollut väestöä keskittävää ja sellaisena se tulee todennäköisesti myös jatkumaan (Huovari et al., 2014).



Kuvio 3.2. Nettomuutto vuosina 1987-2013. Lähde: Tilastokeskus / Muuttot.

Myös maahanmuutto on lisännyt keskusten asuntojen kysyntää enemmän kuin syrjäisempien alueiden. Väestön ikääntyessä ja työmarkkinoiden kansainvälistyessä maahanmuutto voi hyvin lisääntyä nykyisestä. Vaikka maahanmuutto on alkanut suuntautua aikaisempaa enemmän myös keskusten ulkopuolelle, suuntautuu se edelleen ylivoimaisesti eniten juuri keskuksiin (Saari, 2013).

3.2 Taloudelliset edellytykset korjauksiin

Teknisestä korjaustarpeesta taloudelliset edellytykset on niiden asuinrakennusten korjauksiin, joille on tulevaisuudessa todennäköisesti kysyntää. Asuntojen tulevan kysynnän arvioinnissa perusskenaariona on siis käytetty Tilastokeskuksen väestöennustetta ja tasoittuvan trendin arviota asuntokuntien keskikoon muutoksesta. Väestöennusteen ja asuntojen keskikoon ennusteen perusteella on laskettu ennuste kullakin alueella asuvista asuntokunnista.

Asuntokuntien määrä alueella ei kuitenkaan ole koko asuntojen kysyntä. Kaikilla alueilla osa asunnoista on koko ajan vailla vakinaista käyttöä. Asunnot, jotka ovat vailla vakinaista käyttöä voivat olla käytössä toisena asuntona ja lisäksi normaalisti toimivilla asuntomarkkinoilla osa asunnoista on väliaikaisesti poissa käytöstä asunnon vaihtojen takia. Asuntojen kysyntä alueella muodostuu siis alueella asuvista asuntokunnista ja normaalista asuntovaraumasta. Normaaliksi varauman kooksi on oletettu 7 prosenttia asuntokuntien määrästä. Tämä vastaa pääkaupunkiseudun asuntovaraumaa.

Teknistä korjaustarvetta laskettaessa on oletettu, että jos tuleva asuntokysyntä alueella ylittää käytössä olevan asuntokannan koon, on tekninen korjaustarve myös taloudellisesti perusteltua. Jos tuleva asuntokysyntä alueella taas on pienempää kuin käytössä oleva asuntokanta, kaikkia teknisessä korjaustarpeessa olevia asuntoja ei kannata korjata. Käytössä oleva asuntokanta on nykyinen vuoden 2013 asuntokanta vähennettynä teknisen korjaustarpeen laskelmassa asuntokannasta poistetuilla pitkään tyhjillään olleilla asunnoilla.

Laskelmassa oletuksena on, että korjaustarpeessa olevilta asunnoilta loppuu kysyntä ensimmäisenä. Tämä todennäköisesti yliarvioi sitä osuutta teknisestä korjaustarpeesta, jota ei olisi taloudellisesti järkevää korjata. Luultavasti osalle korjaustarpeesta olevia asuntoja riittää kysyntää ja toisaalta osalle alueen asuntoja, jotka eivät ole korjausiässä kyseisellä hetkellä.

3.2.1 Korjaustarve asuntokysynnän perusteella

Tarkasteluun valituista alueista suurimmalla osalla asuntojen tuleva kysyntä näyttää ylittävän nykyisen tarjonnan (Kuvio 3.3). Kuviossa siis asuntojen kysyntäkäyrä ylittää vuoden 2013 asuntojen määrän (= 100). Erityisesti

suurimmissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa asuntojen kysyntä jatkaa selvästi kasvuaan ylittäen nykyisen tarjonnan.

Näillä alueilla kaikkien asuntojen korjaaminen on siis taloudellisesti perusteltua asuntojen kysynnän perusteella. Tosin myös kyseisillä alueilla on asuntoja, joita ei välttämättä kannata korjata asuntojen muiden ominaisuuksien perusteella. Alueet eivät myöskään ole homogeenisia. Niiden sisällä voi olla osia, joissa asunnolle ei riitä kysyntää.

Maaseutumaaisissa kunnissa ja Lappeenrannan työssäkäyntialueella asuntojen tuleva kysyntä alittaa selvästi nykyisen asuntojen tarjonnan. Asuntojen kysyntä pysyy siis tulevaisuudessa nykyisen tarjonnan alapuolella. Kysyntä alittaa tarjonnan myös, kun otetaan huomioon jo laskelmas-
sa poistettut, pitkään tyhjiillään olleet asunnot.

Maaseutumaaisissa kunnissa kysynnän vaje näyttäisi vastaavan noin puolta seuraavan kymmenen vuoden korjaustarpeesta. Korjaustarpeessa vuosina 2016–2025 olevat asunnot vastaavat reilua 20 prosenttia vuoden 2013 asuntojen määrästä. Asuntojen kysyntä taas alittaa vuoden 2013 asuntojen määrän noin 10 prosentilla. Taajaan asutuissa kunnissa ja Kuopion työssäkäyntialueella tuleva kysyntä vastaa juuri ja juuri nykyistä tarjontaa (Kuvio 3.3).

Kuvio 3.3 visuaalisen tarkastelun perusteella voidaan arvioida korjausten järjestyttävien alueiden koko asuntokannassa. Varsinaiset laskelmat taloudellisesta korjaustarpeesta on kuitenkin tehty asuntotyyppikohtaisesti.

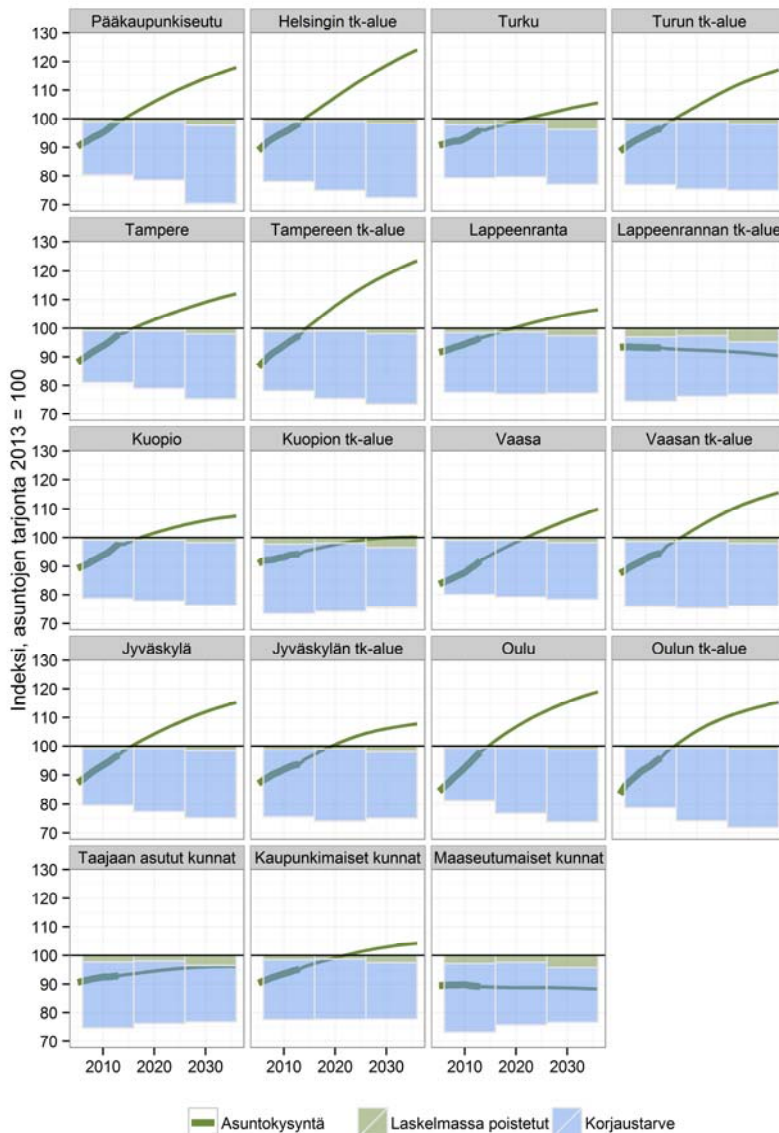
Laskelmien perusteella koko maassa noin 92 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on taloudellisesti perusteltua (Taulukko 3.1). Alueiden ja talotyyppien välillä on suuria eroja, ja osuus vaihtelee myös talotyypeittäin. Koko maassa omakotitaloissa osuus on noin 94 prosenttia, kerrostaloissa noin 91 prosenttia ja rivitaloissa noin 90 prosenttia.

Suurimmassa osassa alueita koko tekninen korjaustarve on myös taloudellisesti perusteltua (Kuvio 3.4). Alueiden välillä on kuitenkin eroja. Korjaamisen taloudelliset edellytykset ovat heikoimmat maaseutumaisten kuntien ja pienten keskusten kehyskuntien kerrostaloissa. Laskelman tulokset löytyvät tarkemmassa muodossa liitteessä C.

Laskelma korjausten taloudellisista edellytyksistä on karkea arvio, joka perustuu varsin suurten alueiden yhteenlaskettuun asuntojen kysyntään ja tarjontaan. Kasvualueiden sisällä on osia, missä kysyntä vähenee, ja edellytykset korjata ovat heikot. Menetelmä siis jonkin verran yliarvioi taloudellisesti järkevän korjaustarpeen määrän.

Toisaalta asuntojen ylitarjonnasta kärsivillä alueilla saattaa osalle teknisessä korjaustarpeessa olevalle asuntokannalle kohdistua suurempi kysyntä kuin korjaustarvetta vailla olevalle asuntokannalle.

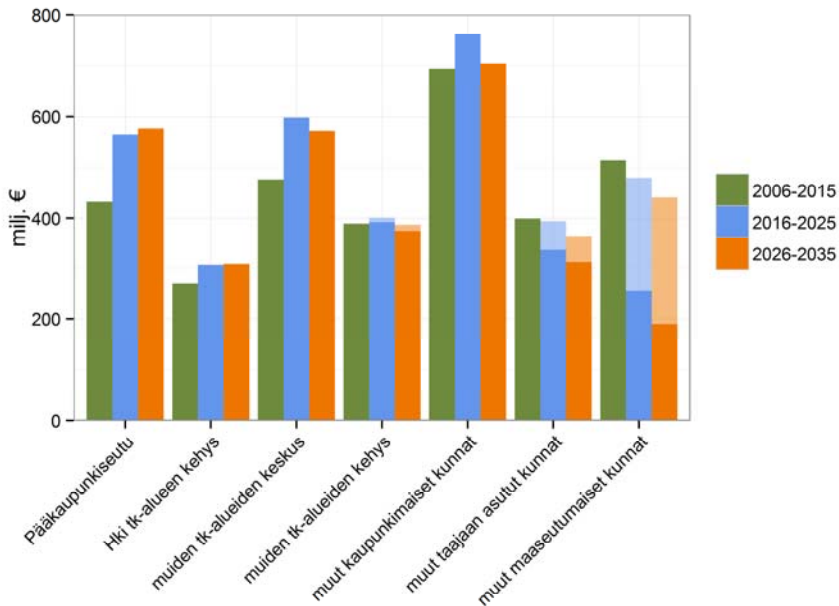
Laskelman ali- ja yliarviot kompensoivat kohtuullisen hyvin toisensa, joten arviota taloudellisesti perutellusta korjaustarpeesta ja sen jakaumasta voi pitää järkevänä. Laskelman tulokset taloudellisesti perustellun ja teknisen korjaustarpeen eroista vastaavat myös kuvaa nykyisen asuntokannan tyhjillään olevista asunnoista. Tyhjien asuntojen osuus on selvästi suurin suurten kaupunkien ulkopuolisilla alueilla (Kuvio 3.5). Selvästi suurin tyhjien asuntojen osuus niissäkin on kerros- ja rivitaloissa. Omakotitaloissa tyhjillään olevien ero pääkaupunkiseudun ja maaseutumaisten kuntien välillä on selvästi pienempi.



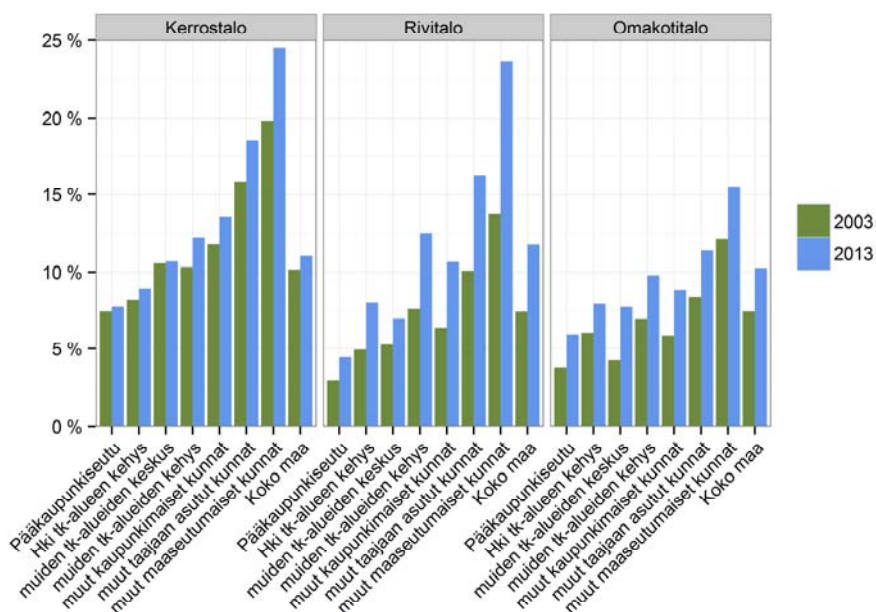
Kuvio 3.3. Asuntojen kysyntä ja korjaustarve 2005–2035 suhteutettuna asuntotarjontaan vuonna 2013 (=100). Asuntokysyntä = asuntokuntien määrä + aktiivivarauma. Korjaustarve ja laskelmassa poistettut yhteensä vuosina 2016–2025 ja 2026–2035. Asuntokysynnän ennuste on tehty Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella 2014-. Laskelmassa poistettut ovat pitkään tyhjinä olleita asuntoja, jotka on poistettu asuntokannasta korjaustarvelaskelmassa.

Taulukko 3.1. Korjaustarve vuosittain koko maassa perusskenaariossa, 2016–2025.

Talotyyppi	Korjaustarve, milj. €	Taloudellisesti perusteltu korjaustarve, milj.€	Taloudellisesti perustellun korjaustarpeen osuus teknisestä
Yhteensä	3506	3216	92
Kerrostalo	1693	1533	91
Rivitalo	632	570	90
Omakotitalo	1181	1113	94



Kuvio 3.4. Tekninen ja taloudellinen korjaustarve, milj. € vuodessa. Se osa teknisestä korjaustarpeesta, joka ei ole taloudellista, merkitty läpinäkyvällä. Vuosille 2006–2015 ei erikseen laskettu taloudellista korjaustarvetta.



Kuvio 3.5. Vailla vakinaista käyttöä olevien asuntojen osuus.

3.3 Taloudellisesti perustellun korjaustarpeen herkkyystarkastelu

Peruslaskelma on tehty Tilastokeskuksen väestöennusteella, mutta lisäksi on tarkasteltu, miten korjaustarpeen määrä reagoi muutoksiin väestökehityksessä. Skenaarioissa on muutettu Tilastokeskuksen väestöennusteen väestön muutosta ylös ja alaspäin. Keskusalueilla ja suurimpien keskusten kehityksissä taloudellisesti perusteltu korjaustarve vastaa kaikissa skenaariossa teknistä korjaustarvetta, joten skenaariot on raportoitu vain heikon väestönkehityksen alueiden – eli niiden joiden väestö vähenee perusskenaariossa – näkökulmasta.

Korkeassa skenaariossa heikon väestön kehityksen alueiden väestön kehitys on 0,5 prosenttiyksikköä parempaa kuin perusskenaariossa. Tällöin taloudellisesti perusteltu korjaustarve vastaa lähes täysin teknistä korjaustarvetta. Se on pienempää ainoastaan maaseutumaisien kuntien kerros- ja rivitaloissa.

Taulukko 3.2. Taloudellisen korjaustarpeen osuus teknisestä korjaustarpeesta koko maassa eri skenaarioissa, 2016–2025.

Talotyyppi	Perus	Korkea	Matala
Yhteensä	91	99	71
Kerrostalo	88	96	71
Rivitalo	86	97	72
Omakotitalo	90	100	70

Matalassa skenaariossa heikon väestön kehityksen alueiden väestön kehitys on 0,5 prosenttiyksikköä heikompaa kuin perusskenaariossa. Tällöin lähes koko maaseutumaisten kuntien korjaustarve on ei-taloudellista, samoin noin puolet taajaan asuttujen kuntien korjaustarpeesta. Lisäksi isoa osaa pienempien keskusten kehysten kerrostaloista ei ole taloudellisesti järkevää korjata.

3.4 Kotitalouksien taloudellinen mahdollisuus tehdä korjauksia

Asuinrakennusten tuleva korjaustarve on suhteutettu myös asuntokuntien keskimääriisiin tuloihin. Keskimääriäisten tulojen arviossa on otettu huomioon alueiden Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen väestön ja väestörakenteen muutos.

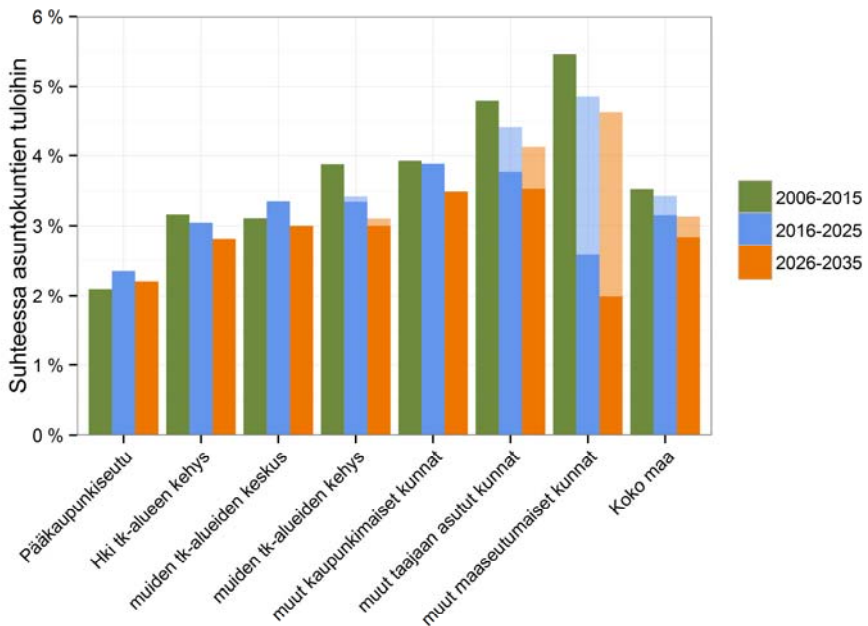
Tekninen korjaustarve suhteessa tuloihin on selvästi suurempi kaupunkien ulkopuolisilla alueilla (Kuvio 3.6). Ero on varsin suuri. Vuosittainen korjaustarve vastaa noin 2 prosenttia asuntokuntien tuloista pääkaupunkiseudulla ja noin 5 prosenttia tarkasteltujen työssäkäyntialueiden ulkopuolisissa maaseutumaisissa kunnissa.

Näin suuret erot alueiden välillä eivät luultavasti ole kuitenkaan heijastuneet rahallisiin asumiskustannuksiin täysimääräisesti, sillä omakotitaloissa osa korjauskustannuksista tehdään omana työnä. Maaseutumaiset kunnat ovat juuri omakotivaltaisia alueita.

Alueiden väliset erot ovat tulevina vuosina hieman kapenemassa, kun tekninen korjaustarve kasvaa pääkaupunkiseudulla ja pienenee maaseutumaisissa kunnissa. Taloudellisesti perustellussa korjaustarpeessa lasku on vielä suurempi ja myös alueelliset erot pienenevät selvästi, jos tarkastellaan

taloudellisesti perusteltua korjaustarvetta suhteessa asuntokuntien tuloihin.

Teknisen korjaustarpeen taloudellinen taakka suhteessa asuntokuntien tuloihin on selvästi suurempi maaseutumaississa kunnissa, mutta koska niissä ei kaikille asunnoille riitä kysyntää, ei kaikkea korjaustarvetta kannata kattaa. Tällöin taloudellisen korjaustarpeen suhde asuntokuntien tuloihin ei maaseutumailla alueilla ole juuri pääkaupunkiseutua suurempi, muilla alueilla sen sijaan on.



Kuvio 3.6. Tekninen ja taloudellinen korjaustarve suhteessa asuntokuntien keskimääräisiin tuloihin. Se osa teknisestä korjaustarpeesta, joka ei ole taloudellista, merkitty läpinäkyvällä. Vuosille 2006–2015 ei erikseen laskettu taloudellista korjaustarvetta.

3.4.1 Asuntojen hinnat

Niin omakotitalojen kuin vapaarahoitteisten osakeasuntojen hinnoissa on merkittäviä alueellisia eroja. Molempien osalta erottuvat pääkaupunkiseudun korkeat hinnat sekä kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien asuntojen matalat hinnat.

Omakotitalot ovat kalleimpia pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa. Neliöhinnoissa on noin 1 000 – 1 500 euron ero suurissa kaupungeissa sijaitsevien omakotitalojen ja alle 20 000 asukkaan kuntien välillä (Kuvio 3.7).

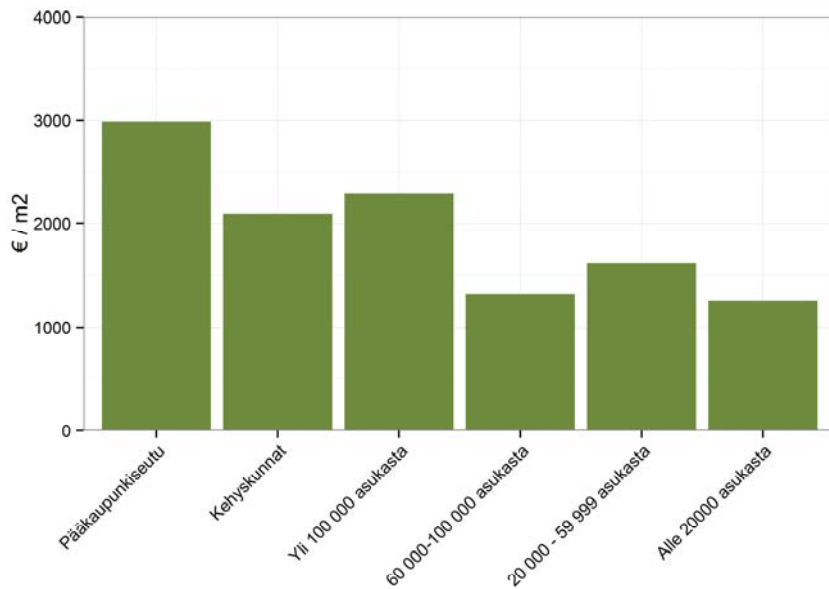
Suuremmat erot näkyvät kuitenkin rivi – ja kerrostaloasuntojen hinnoissa. Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat pääkaupunkiseudulla jopa nelinkertaiset verrattuna maaseutumaisissa kunnissa sijaitseviin kerrostaloasuntoihin. Neliöhintojen ero pääkaupunkiseudun keskuksen ja kehyskuntien välillä on merkittävästi suurempi kuin erot muiden työssäkäyntialueiden keskusten ja niiden kehysten välillä. Pääkaupunkiseudun hinnat ovat selvästi omassa luokassaan. (Kuvio 3.8)

Suurten korjausten vaikutusta hintoihin ei ole tutkittu Suomessa kovin paljoa. Aiheesta on tehty pro gradu -tutkielma, jossa hintadatan avulla analysoitiin putkiremonttien hintavaikutuksia. Tutkielman tulosten perusteella putkiremontin kustannukset eivät siirry täysimääräisinä hintoihin. (Nikola, 2011) Aihe vaatisi kuitenkin lisätutkimusten tekemistä.

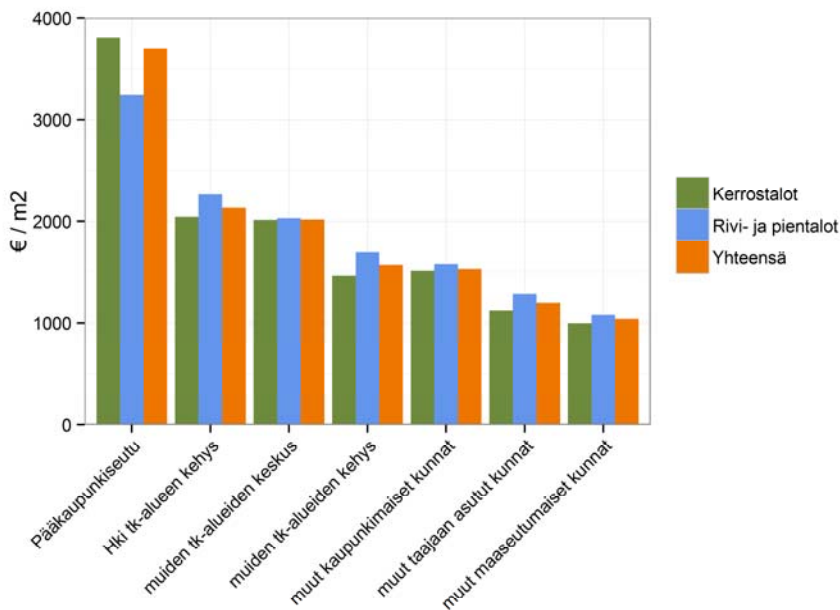
Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat eivät vaikuta juurikaan korjausten tekemiseen, sillä korkeat hinnat takaavat omistajille selvän erotuksen myyntihinnan ja korjauskustannusten välillä. Heikomman kysynnän alueilla, erityisesti taajaan asutuissa ja maaseutumaisissa kunnissa, ovat hinnat hyvin matalalla tasolla. Tämän seurauksena myyntihinnan ja korjauskustannusten välinen erotus on hyvin pieni tai jopa negatiivinen, mikä osaltaan voi laskea omistajan halukkuutta tehdä laajamittaisia korjauksia kiinteistölle.

Tätä voidaan kuvata ottamalla karkea esimerkki alueiden välillä. Keskimääräisillä hinnoilla arvioituna voidaan 1960-luvulla rakennetulle asuinkerrostalolle olettaa noin 1 000 euron tekniset korjaustarpeet neliöltä (Liite A). Pääkaupunkiseudulla asunnon keskihinnaksi voidaan arvioida yli 3500 euroa ja maaseutumaisessa kunnassa 1 000 euroa (Kuvio 3.8). Tällöin korjausten jälkeen pääkaupunkiseudulla jää asunnon neliöhinnan ja korjauskustannusten erotukseksi vielä 2 500 euroa, kun taas maaseutumaisessa kunnassa erotus on nolla euroa tai jopa alle sen.

Eroa kasvukeskusten ja maaseutumaisten kuntien välillä korostaa myös korjaustarpeen euromääräinen suhde käytettävissä oleviin tuloihin (Kuvio 3.6). Pääkaupunkiseudulla suhde on noin puolet pienempi kuin taajaan asutuissa tai maaseutumaisissa kunnissa. Tällä voi olla lisäsy heikon kysynnän alueilla korjausten tekemättä jättämiselle.



Kuvio 3.7. Omakotialojen hinnat 2013, €/m². Lähde: hintaindeksi 2005 =100, Tilastokeskus.



Kuvio 3.8. Vapaarahoitteista osakeasuntojen keskimääräiset hinnat 2013, €/m². Hint erot suuntaa antavia, sillä hinnoissa ei ole huomioitu eroja asuntojen koossa tai muissa laatutekijöissä. Lähde: Tilastokeskus.

3.5 Kumuloitunut korjaustarve

Asuinrakennusten teknistä korjaustarvetta on arvioitu samalla menetelmällä noin kymmenen vuoden välein. 1990-luvun korjaustarpeen arvioinnissa todetaan, että vuosittain korjauksiin olisi sijoitettava 1-2 miljardia markkaa enemmän (vuoden 2014 hinnoin 235–470 miljoonaa euroa). 1990-luvun korjaustoiminnan toteutunut volyymi oli vajaa 70 prosenttia tarpeesta. Vajauksesta 2/3 johtui kerrostalojen ja 1/3 omakotitalojen korjausten lykkäämisestä. Rivitalot olivat tuolloin niin uusi tuote, ettei niissä juurikaan ollut tarvetta korjausinvestointeihin. (Nippala & Jaakkonen, 1993)

2000-luvun korjaustoiminnan volyymista suhteessa tarpeeseen todetaan, että korjausrakentamisen toteumaluvut ovat rivitaloilla tarkastelutarkkuuden puitteissa tarpeen kanssa samalla tasolla (toteuma / tarve ~ 95 %). Asuinkerrostaloja ja omakotitaloja sen sijaan korjattiin tarvetta vähemmän (toteuma / tarve ~ kerrostaloissa 90 % ja omakotitaloissa

65 %). Kokonaisuutena toteuman ja tarpeen suhteeksi arvioitiin 80 prosenttia. (Lehtinen, Nippala, Jaakkonen & Nuuttila, 2005)

Tämän tutkimuksen mukaan 2010-luvulla korjausten määrän vajaus suhteessa tekniseen korjaustarpeeseen on ollut noin 90 prosenttia. Verrattuna aiempiin vuosikymmeniin korjaustarvetta on kuitenkin huomattavasti enemmän, koska korjausten kohteeksi ovat ikääntyneet mittavat määrät mm. 1970-luvulla rakennettuja elementtikerrostaloja.

ASPE tutkimusten perusteella päädytään 25 vuoden aikajänteellä rakennusten patoutuneen korjaustarpeen tasossa ~ 10 – 12 miljardiin euroon (vuoden 2014 rahassa):

- 1990-luvulla kertynyt korjaustarve 235–470 milj. € x 10 vuotta
- 2000-luvulla kertynyt korjaustarve ~ 400 milj. € x 10 vuotta
- 2010-luvulla kertynyt korjaustarve ~ 310 milj. € x 5 vuotta

Tähän laskelmaan ei sisälly huoneistokorjausten laiminlyönnistä kertynyt patouma. Huoneistojen ja muiden sisätilojen osuus uusien rakennusten osuus kokonaiskustannuksista on 25–30 prosenttia, mutta korjauskustannuksista osuus 35–40 prosenttia. Osuutta nostaa korjausten kohdistuminen ainoastaan kuluviin osiin. Mikäli asuntoihin olisi kertynyt korjaustarvetta samassa suhteessa kuin rakennuksissa, sitä olisi 3,5–5 miljardia euroa.

Yhteensä korjaustarvetta on kertynyt 25 vuodessa noin 15 miljardia euroa. Tämä on alaraja, joka pitää sisällään ainoastaan välttämättömät korjaukset ja oletuksen siitä, että korjausinvestoinnit ovat kohdistuneet juuri korjaustarpeessa oleviin rakenteisiin. Todellisuudessa osa korjauksista tehdään muista kuin teknisistä syistä.

4. Alan toimijoiden näkemyksiä asuntojen korjaustarpeesta

4.1 Haastattelut ja kysely

Osana tutkimusta tehtiin haastatteluja ja nettikysely suurille vuokra-asuntojen omistajille sekä taloyhtiöiden isännöitsijöille. Tavoitteena oli kartoittaa alan toimijoiden näkemyksiä kerros- ja rivitalojen teknisestä korjaustarpeesta, korjaamisen taloudellisista reunaehdoista, asuntojen kysynnästä sekä asuntokannan korjaamisen käytännöistä. Kysymykset koskivat sekä omaa yhtiötä että yleistä tilannetta. Haastattelujen ja kyselyn tarkempi kuvaus löytyy liitteestä E.

4.2 Alueelliset eroavaisuudet

Keskeisenä tekijänä alueen vetovoimassa ja korjaamisen taloudellisessa kannattavuudessa on asuinrakennuksen sijainti sekä makro- että mikrotasolla. Vuokra-asuntokannassa vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso ovat ratkaisevia rakennusten korjaamisen mahdollistajana.

Kaupungin sisälläkin voi mikrotasolla olla paljon eroja eri alueiden asuntojen kysynnässä. Kuvio 4.1 on tarkasteltu KTI Kiinteistötiedon vuokravertailun mukaisia keskivuokria eri alueilla keskimääräisen kokoiselle kaksiolle. Etenkin pääkaupunkiseudulla on suuria alueellisia eroja vuokratasoissa. Muiden taulukossa olevien kaupunkien keskustojen välillä ei ole havaittavissa niin suuria eroja. Myös kaupunkien sisällä eri alueiden väliset erot vuokratasoissa ovat muissa kaupungeissa huomattavasti pääkaupunkiseutua vähäisempiä.

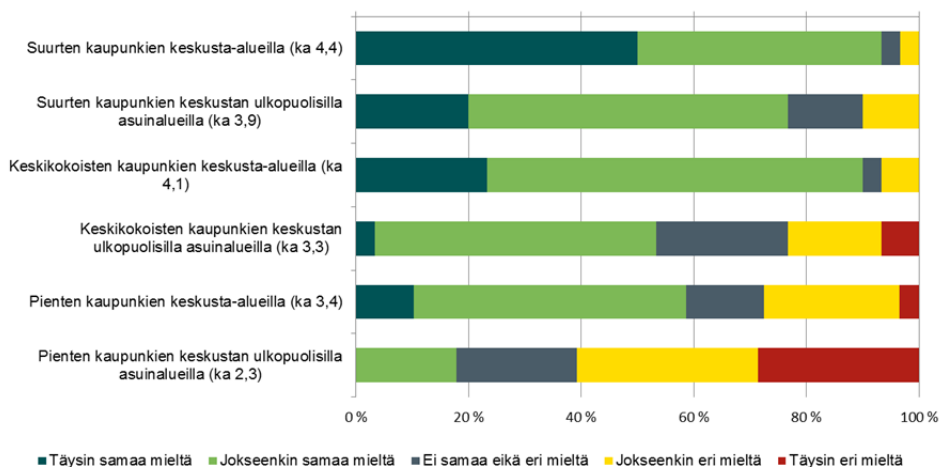
Kuvio 4.1. Kevään 2014 vallitsevia keskivuokria alueittain 50 m² kokoiselle kaksiolle. Tiedot perustuvat KTI Vuokravertailun tietokantaan, joka koostuu ammattimaisten sijoittajien omistamista vapaan vuokranmäärityksen alaisista kerros- ja rivitaloasunnoista.

Alue	Keskimääräisen kaksion vuokra, €/kk
HELSINKI Kamppi	1130
HELSINKI Tapulikaupunki	760
ESPOO Leppävaara	890
ESPOO Espoon Keskus	760
VANTAA Pakkala	870
VANTAA Martinlaakso	740
TAMPERE Keskusta	700
TAMPERE Hervanta	590
TURKU Keskusta	670
KOTKA Keskusta	620
OULU Keskusta	670
ROVANIEMI Keskusta	550

Kyselytulosten perusteella asuntojen kysyntätilanne mahdollistaa korjaamisen taloudellisesti kannattavalla tavalla etenkin suurissa kaupungeissa ja keskikokoisten kaupunkien keskusta-alueilla (Kuvio 4.2). Pienten kaupunkien keskusta-alueilla tilanne nähdään jo jonkin verran haastavampana. Kaupunkien keskustojen ulkopuolisilla alueilla korjaamisen taloudelliset edellytykset ovat selkeästi heikommät jopa joissakin suurissa kaupungeissa. Vastaajista peräti 60 % on sitä mieltä, että pienten kaupunkien keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla asuntojen kysyntätilanne ei mahdollista korjaamista taloudellisesti kannattavasti. Aluekohtaiset erot ovat kuitenkin suuria, kuten avoimissa kommentteissakin todettiin.

Asuntojen kysyntätilanne mahdollistaa korjaamisen taloudellisesti kannattavasti seuraavilla alueilla?

suuret kaupungit = yli 100 000 asukasta
keskikokoiset kaupungit = 30 000 - 100 000 asukasta
pienet kaupungit = alle 30 000 asukasta



Kuvio 4.2. Miten asuntojen kysyntätilanne mahdollistaa korjaamisen taloudellisesti kannattavasti eri alueilla (suluissa vastausten keskiarvot, 5=täysin samaa mieltä, ..., 1=täysin eri mieltä)

Haastatteluissa oli havaittavissa sama kaupungistumisen luoma ilmiö siitä, että etenkin suurten kaupunkien keskusta-alueilla on kysyntää ja korjaamisen yhtälö on toimiva. Pääkaupunkiseudulla kysyntä on pääsääntöisesti vahvaa myös keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla. Pääkaupunkiseudulla-kin eri alueiden vuokratasojen merkittävät erot ohjaavat jossakin määrin korjaustoimintaa: koska korjaamisen kustannukset ovat lähes samat sijainnista riippumatta, on investointeja taloudellisessa mielessä järkevämpää ohjata korkeampien vuokratasojen alueille. Pääkaupunkiseudulla alueen liikennetähtäimet ovat ratkaisevia kysyntää ja vuokratasoa ohjaavia tekijöitä, ja kysyntä on vahvinta etenkin hyvien raideyhteyksien varteen tiiviisti rakennetuilla alueilla.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa keskustan ulkopuolisten alueiden kysyntätilanne ei aina mahdollista rakennusten korjaamista taloudellisesti kannattavasti. Erot keskusta-alueiden ja keskustan ulkopuolisten alueiden välillä korostuvat pienissä kaupungeissa. Sijainnin lisäksi kysyntätilanteeseen vaikuttavat muutkin tekijät, kuten huoneiston kunto, huoneistoratkaisu ja varustelutaso.

4.3 Valmistumisajankohdan vaikutukset

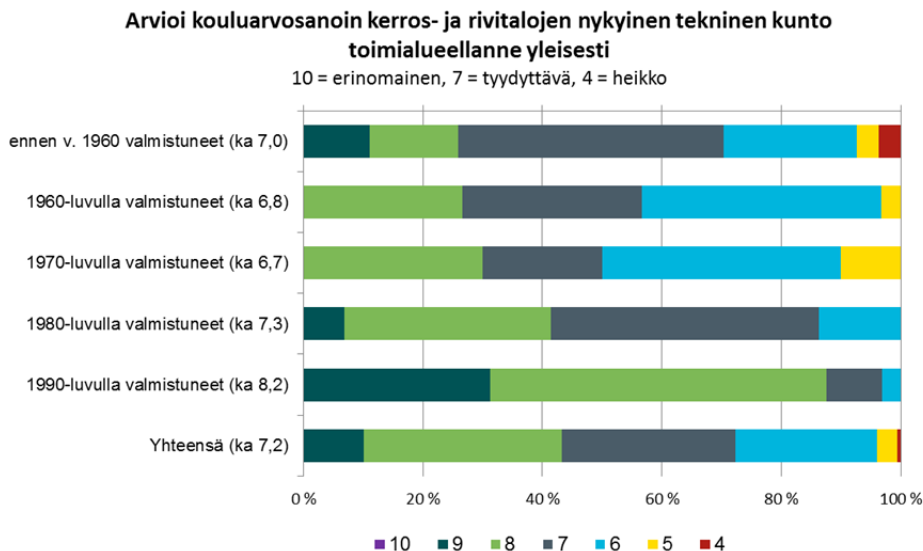
Kiinteistön valmistumisajankohdalla – ja siitä seuraavalla teknisellä kunnolla – on myös vaikutusta kysyntään sekä vuokra-/hintatasoon. Kuvio 4.3 on tarkasteltu 1960- ja 1970-luvuilla sekä 2000-luvuilla rakennettujen asuntojen keskimääräisiä vuokratasoja kolmessa pääkaupunkiseudun kaupunginosassa. Luvuista nähdään, että 2000-luvulla valmistuneiden asuntojen vuokrat ovat selkeästi korkeammat, vaikka sijainti onkin likimain sama. Peruskorjauksella asunnon kuntoa ja sitä kautta arvoa pystytään nostamaan, mutta ei kuitenkaan saamaan uuden veroiseksi.

Kuvio 4.3. Kevään 2014 vallitsevia keskivuokria alueittain ja rakennusvuosittain 50 m² kokoiselle asunnolle. Tiedot perustuvat KTI Vuokraverailun tietokantaan, joka koostuu ammattimaisten sijoittajien omistamista vapaan vuokranmäärityksen alaisista kerros- ja rivitaloasunnoista.

Alue	Keskivuokra 50 m ² asunnossa, €/kk
HELSINKI Lauttasaari rakennusvuosi 1960–1979	950
HELSINKI Lauttasaari rakennusvuosi 2000–	1130
ESPOO Matinkylä rakennusvuosi 1960–1979	660
ESPOO Matinkylä rakennusvuosi 2000–	900
VANTAA Tikkurila rakennusvuosi 1960–1979	750
VANTAA Tikkurila rakennusvuosi 2000–	860

Kyselyssä kysyttiin kouluarvosanoin (4–10) vastaajien näkemystä kerros- ja rivitalojen nykyisestä teknisestä kunnosta yleisesti heidän toimialueellaan (Kuvio 4.4). Huonoimmassa kunnossa on vastausten perusteella 1970-luvulla valmistuneet asuinkiinteistöt, mikä tuli esille myös haastatte- luissa. Haastateltavat korostivat, että 1970-luvulla valmistuneiden kiinteis- töjen elinkaari on periaatteessa jo tullut tiensä päähän, mutta täydellisiä peruskorjauksia ei välttämättä ole tehty – tai se ei ole kaikissa tapauksissa

taloudellisesti järkevää tai mahdollista. Haastateltujen arvioiden mukaan suurimmat haasteet ovat sellaisissa 1970-luvun lähiöiden asunto-osakeyhtiöissä, joissa suuria korjauksia ei ole tehty eikä niihin ole varauduttu, ja asuntojen kysyntä- ja hintataso ovat matalia.

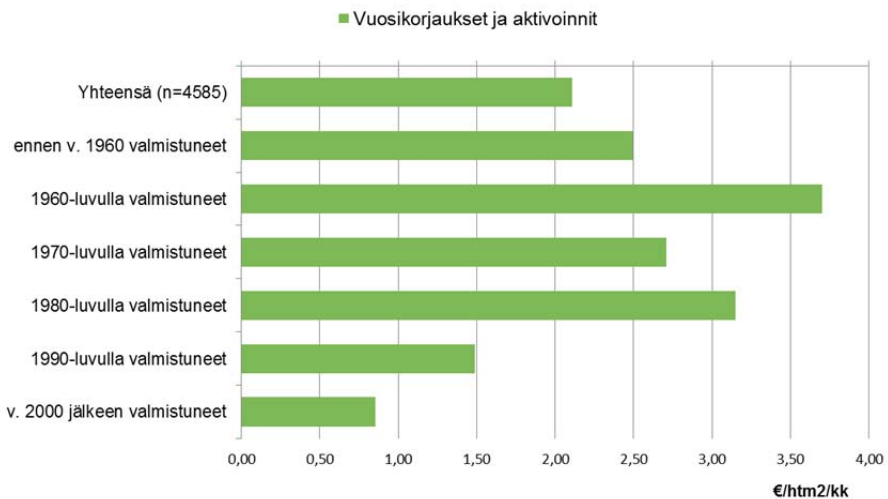


Kuvio 4.4. Kerros- ja rivitalojen nykyinen tekninen kunto kouluarvosanoin (suluissa vastausten keskiarvot)

Rakentamismääräykset, käytetyt rakennustekniikat ja -materiaalit ovat vaihdelleet eri vuosikymmeninä, mikä vaikuttaa nykyiseen tekniseen kuntoon. 1970-luvun kiinteistöt rakennettiin nopealla tahdilla ja noin 30–40 vuoden elinkaarella. Esimerkiksi 1970-luvun julkisivumateriaaleja joudutaan nyt korjaamaan korkein kustannuksin. Kyselyn perusteella 1970-luvun rakennusten teknisen kunnan tasoero verrattuna vanhempiin kiinteistöihin ei ole kuitenkaan suuri. Haastatellut totesivat, että vanhemmat rakennukset on tyypillisesti rakennettu kestävämmiksi. Osa vanhemmista kertaalleen korjatuista rakennuksista voi kuitenkin edellyttää lähiaikoina jo uusia korjauksia. 1980-luvulla valmistuneiden kerros- ja rivitalojen arvioidaan olevan jonkin verran paremmassa kunnossa kuin ennen vuotta 1980 valmistuneet. Lähes 90 % vastaajista katsoi 1990-luvulla valmistuneiden kiinteistöjen olevan vähintäänkin hyvässä kunnossa, koska merkittävät peruskorjaukset eivät vielä ole ajankohtaisia tämän ikäisissä rakennuksissa.

Haastatteluissa korostui kuitenkin, että korjaustarvetta on jo merkittävästi 1980-luvulla valmistuneissa kiinteistöissä ja jonkin verran 1990-luvulla valmistuneissa. Tämä näkyy myös KTI Ylläpitokustannusvertailun tilastoissa (Kuvio 4.5). 1980-luvulla valmistuneiden kerrostalojen toteutuneet korjauskustannukset (vuosikorjaukset + aktivoinnit eli perusparannusluonteiset kulut) ovat olleet toiseksi korkeimmat eri vuosikymmenistä. 1990-luvun kerrostalojen korjauskustannukset ovat olleet selvästi pienemmät, mutta kuitenkin jo 1,5 euroa huoneistoneliötä kohden kuukaudessa. Korjaustarve johtuu osittain esimerkiksi kyseisinä ajanjaksoina käytetyistä julkisivu- ja pintamateriaaleista, mistä johtuen joitakin rakennusosia joudutaan joskus korvaamaan jo ennen kuin niiden tekninen elinkaari sitä alkuperäisten laskelmien mukaan edellyttäisi.

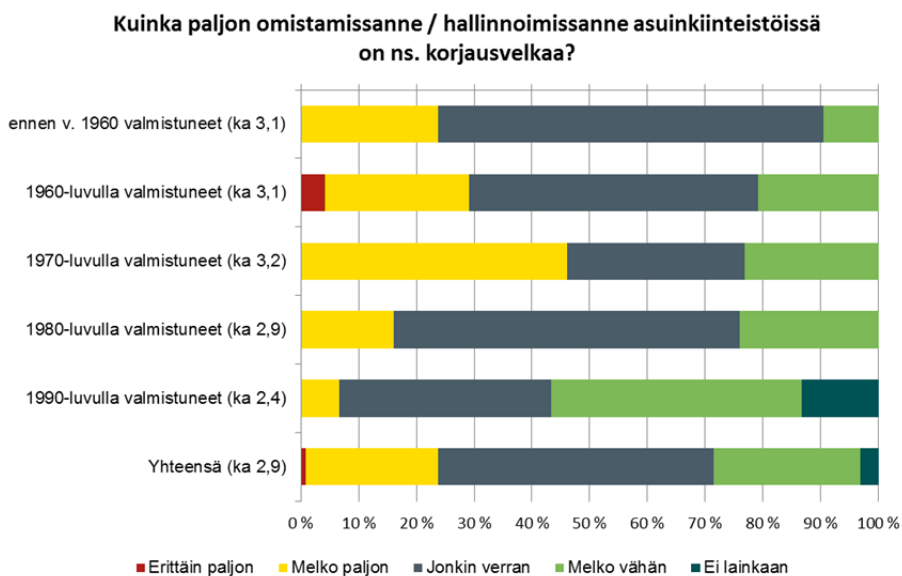
Kaikkien asuinrakennusten teknisestä kunnosta annettujen arvosanojen keskiarvo kyselyssä oli 7,2. Tämä on linjassa ROTI 2015 -raportin asiantuntijoiden kerros- ja rivitalojen kunnolle antaman arvosanan (7+) kanssa. Käytetty arvosana-asteikko oli tässä kyselyssä sama kuin ROTI-raportissa.



Kuvio 4.5. Asuinkehoalojen toteutuneiden korjauskustannusten keskiarvot vuosilta 2009-2013, €/ht²/kk (vuoden 2013 rahaksi muutettuna). Lähde: KTI Ylläpitokustannusvertailu

Kyselyssä tiedusteltiin niin sanotun korjausvelan määrää eri vuosikymmeninä valmistuneissa asuinkiinteistöissä. Tässä kysymyksessä vastaajat arvioivat omistamiaan / hallinnoimiaan kiinteistöjä. Tulokset (Kuvio 4.6) ovat samansuuntaisia Kuvio 4.4 tulosten kanssa. Vanhemmissa kiinteistöissä on keskimäärin enemmän korjausvelkaa kuin uudemmissa. Ainostaan yksi vastaaja arvioi, että korjausvelkaa on erittäin paljon. Kaikista arvioista alle neljänneksessä arvioitiin korjausvelkaa olevan melko tai erittäin paljon.

Valmistumisajankohta on luonnollisesti suurin korjaustarpeeseen vaikuttava tekijä. Kyselytuloksissa ei ollut havaittavissa selviä alueellisia eroja, kun tarkasteltiin pienten/keskikokoisten vs. suurten kaupunkien asuinkiinteistöjen kuntoa tai korjausvelan määrää. Alueelliset erot ovat kuitenkin varmasti paikoin suuria. Jopa asuinalueen sisällä voi olla merkittäviä eroja yksittäisten rakennusten korjaustarpeissa, johtuen ylläpito- ja korjaustoiminnan eroavaisuuksista.



Kuvio 4.6. Ns. korjausvelan määrä vastaajien omistamissa/ hallinnoimissa asuinkiinteistöissä (suluissa vastausten keskiarvot, 5=erittäin paljon, ..., 1=ei lainkaan)

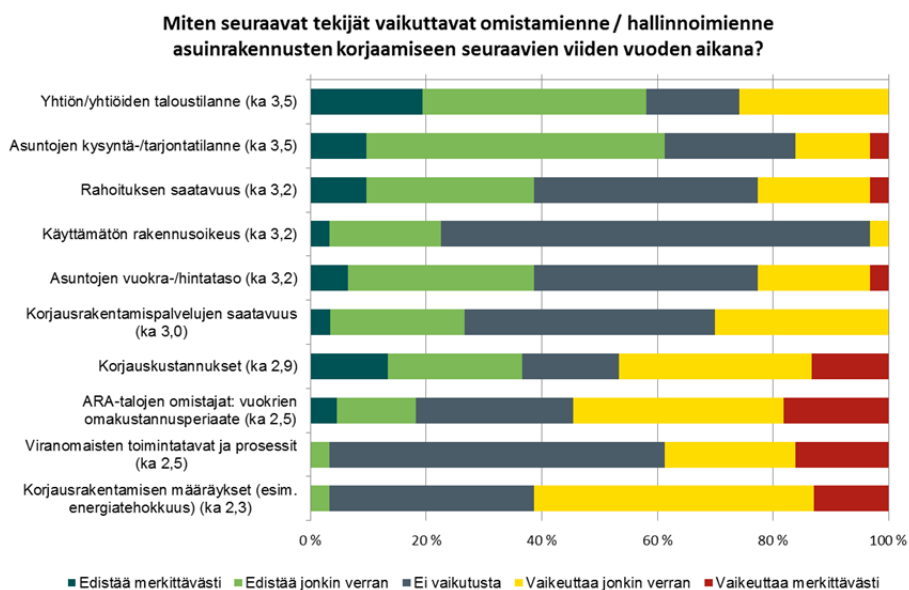
4.4 Korjaustoiminnan ohjaaminen

Korjaustoiminnan ohjaamisen ja päätöksenteon toimintatavat vaihtelevat merkittävästi riippuen toimijasta, asuntorakennuskannasta sekä kysyntätilanteesta. Haastateltujen ammattimaisten toimijoiden mukaan korjaustointa on poikkeuksetta suunnitelmallista ja perustuu säännöllisiin kuntoarvioihin. Korjaustoiminnan ohjaamisella varmistetaan kiinteistöjen teknisen kunnan säilyminen kestävästi.

Yleisesti ottaen alan toimijoiden näkemys oli, että heidän kiinteistöjensä korjaamista ohjataan pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti. Etenkin suuremmissa yhtiöissä päätökset tehdään usein keskitetysti, jotta korjaamista voidaan ohjata ja priorisoida tarkoituksenmukaisesti oman rakennuskannan sisällä. Osa haastatelluista arvioi, että vuokra-asuntoyhtiöiden kiinteistöt ovat keskimäärin paremmassa kunnossa kuin niin sanottujen ”tavallisten” asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöt. Mitään yleistystä ei voida kuitenkaan tehdä, vaan sekä vuokratalo- että asunto-osakeyhtiöpuolella on sekä hyvin että huonommin hoidettuja kiinteistöjä.

Yksi erottava tekijä vuokratalojen ja asunto-osakeyhtiöiden välillä on erilainen päätöksentekomalli. Vuokrataloyhtiöissä päätöksenteko on keskitetty, kun taas asunto-osakeyhtiöissä korjauksista päättäminen voi viedä paljonkin aikaa. Osakkaiden taloudelliset edellytykset ja mielipiteet korjaamisen tarpeellisuudesta voivat usein poiketa toisistaan. Lisäksi asunto-osakkeiden omistajien omistuksen tai sijoituksen aikajänteet voivat olla keskenään hyvin erilaisia, mikä vaikuttaa päätöksentekoon. Vuokra-asuntojen omistajat katsovat varautuvansa korjaamiseen ennalta keskimäärin enemmän kuin asunto-osakeyhtiöt, joissa korjaukset rahoitetaan usein lainalla ja maksetaan näin jälkikäteen.

Kyselyssä kartoitettiin eri tekijöiden vaikutusta asuinrakennusten korjaamiseen seuraavan viiden vuoden aikana (Kuvio 4.7). Suurin osa vastaajista näki yhtiön oman taloustilanteen luovan hyvät edellytykset korjaamiselle, mutta osalla se vaikeuttaa asiaa jonkin verran. Myös asuntojen alueellinen kysyntä-tarjonta-tilanne, rahoituksen saatavuus, käyttämätön rakennusoikeus ja asuntojen vuokra-/hintataso nähtiin tässä vastaajajoukossa pääosin korjaamista edistävinä tekijöinä.



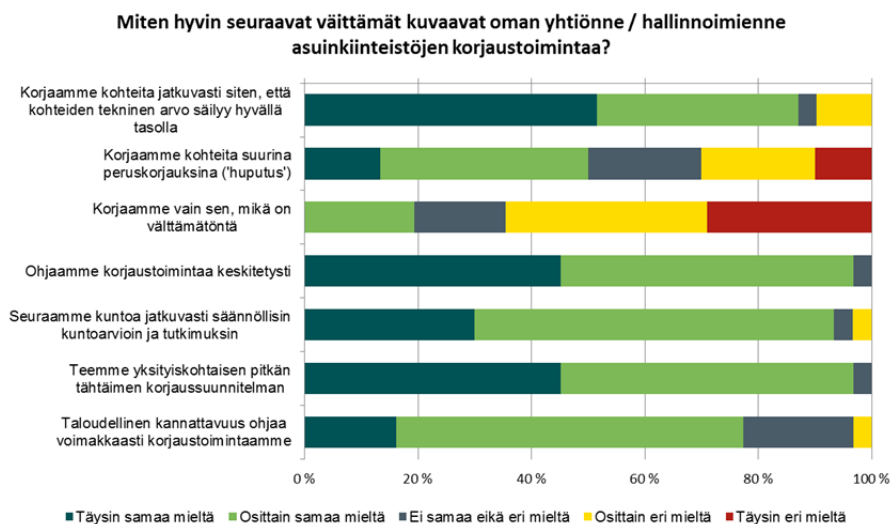
Kuvio 4.7. Eri tekijöiden vaikutus asuinrakennusten korjaamiseen (suluissa vastausten keskiarvot, 5=edistää merkittävästi, ..., 1=vaikeuttaa merkittävästi)

Korjausrakentamispalveluiden saatavuuden kohdalla vastaukset hajaantuivat aika lailla. Haastatteluissa todettiin korjausrakentamisen osaamisen ja tarjonnan kehittyneen suotuisasti viime aikoina. Rakennusliikkeissä on korjausrakentamiseen erikoistuneita yksiköitä ja henkilöitä, mikä takaa ammattitaitoisten korjausrakentamispalvelujen saatavuuden. Korjaamista vaikeuttavia tekijöitä vastausten perusteella ovat korjauskustannukset, ARA-talojen vuokrien omakustannusperiaate, viranomaisten toimintatavat ja prosessit sekä korjausrakentamisen määräykset. Etenkin energiatehokkuusvaatimukset aiheuttavat avoimien kommenttien perusteella haasteita korjaustoimintaan. Korjausrakentamisen palvelujen saatavuutta lukuun ottamatta kaikki tekijät näyttivät edistävän korjaamista paremmin suurissa kuin keskikokoisissa tai pienissä kaupungeissa. Suurimmat erot keskiarvoissa olivat oman taloustilanteen, rahoituksen saatavuuden ja kysyntä-/tarjontatilanteen kohdalla.

Kyselyvastaajille esitettiin lisäksi joitakin väittämiä koskien heidän omistamiensa/hallinnoimiensa asuinkiinteistöjen korjaustoimintaa (Kuvio 4.8). Vastauksien perusteella kohteita korjataan pääosin jatkuvasti siten, että kohteiden tekninen arvo säilyy kestävästi hyvällä tasolla. Myös kohteiden korjaaminen suurina peruskorjauksina on yleistä. Haastateltavien käyt-

tännöt vaihtelivat jonkin verran siinä, miten suurina kokonaisuuksina korjauksia tehdään. Vaihtelua toimijoiden välille tuo se, ovatko asunnot käytössä vai tyhjänä korjausten ajan. Jos asunnot tyhjennetään korjausten ajaksi, tehdään kerralla huomattavan laaja peruskorjaus. Tällöin on toisaalta riskinä, että korjataan myös sellaisia rakennusosia, joiden korjaaminen ei vielä olisi teknisesti välttämätöntä. Ainoastaan vajaa viidennes oli samaa mieltä väittämän ”korjaamme vain sen mikä on välttämätöntä” kanssa. Toinen strategia on korjata kohteita rakennusosa kerrallaan, jolloin kukin rakennusosa voidaan käyttää elinkaarensa loppuun, ja kohdetta ei välttämättä tarvitse tyhjentää korjaamisen vuoksi.

Korjaustoimintaa ohjataan keskitetysti ja kuntoa seurataan säännöllisesti. Myös pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat ovat arkipäivää. Lähes 80 % vastaajista koki, että taloudellinen kannattavuus ohjaa voimakkaasti heidän korjaustoimintaansa. Vastaajaryhmittäin tarkasteltuna vuokra-asuntojen omistajat olivat näiden väittämien kanssa vahvemmin samaa mieltä kuin isännöitsijät.



Kuvio 4.8. Vastaajien näkemyksiä koskien heidän omistamien / hallinnoimien asuinkiinteistöjen korjaustoimintaa

Tulokset tukevat haastateltujen näkemyksiä. He korostivat, että korjaustoimintaa ohjaavat yleisesti pitkän tähtäimen suunnitelmat ja systemaattinen korjaaminen. Korjaustoiminnan ohjaamisella pyritään sovittamaan yhteen kohteiden tekninen elinkaari ja korjaustarve niin sanotun tuot-toelinkaaren kanssa, eli toisaalta tarkastellaan sitä, mitä korjaamista rakennus teknisesti edellyttää, ja toisaalta sitä, mistä vuokralaiset ovat valmiita maksamaan.

Suurimmat omistajat ohjaavat korjaustoimintaansa tyypillisesti eri rakennusosien laskennallisiin teknisiin elinkaariin perustuvilla laskelmilla. Putkistoilla, julkisivuilla, ikkunoilla sekä energia- ja sähköjärjestelmillä on kullakin oma käyttöikänsä ja elinkaarensa. Käytännössä näitä suunnitelmia tulee kuitenkin tarkentaa kunkin kohteen erityistarpeiden ja ominaisuuksien mukaisesti. Esimerkiksi julkisivun käyttöikä voi olla käytetyistä materiaaleista ja olosuhteista riippuen huomattavasti arvioitua elinkaarta pidempi tai lyhyempi, tai veden laatu voi vaikuttaa putkistojen käyttöikään. Laskelmien /mallien perusteella voidaan arvottaa kohteet ja määrittää niiden korjausjärjestys.

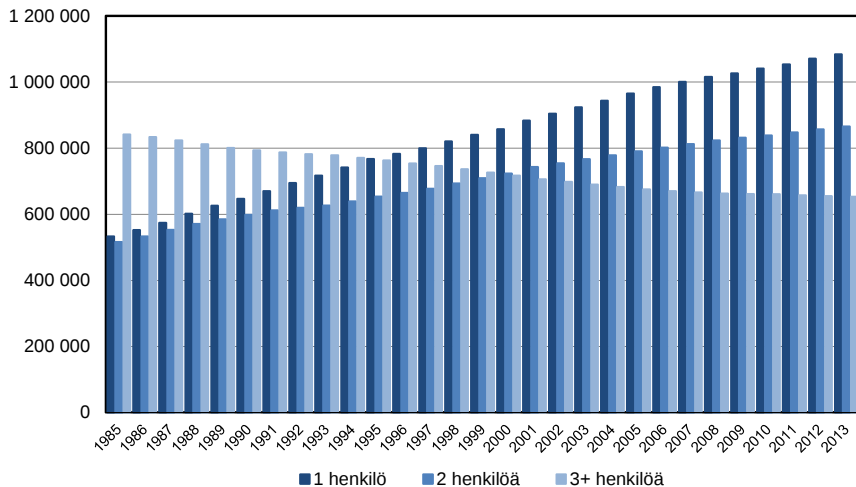
Joillakin haastatelluilla omistuksessa on kiinteistöjä, joihin ei ole näköpiirissä pitkällä tähtäimellä kysyntää. Tällaisia kiinteistöjä korjataan lähinnä pintapuolisesti, ja niihin tehdään vain välttämättömiä käyttöikää pidentäviä korjauksia. Usein omistajan pyrkimyksenä tällaisissa kohteissa on myynti, ja potentiaalisimpia ostajia ovat kohteiden asukkaat tai paikalliset asuntosijoittajat. Suurimpien yhtiöiden asuntokanta mahdollistaa sen, että yksittäisten kohteiden mahdolliset tappiot eivät horjuta yhtiön koko taloutta, kun taas pienemmille omistajille tai asunto-osakeyhtiöiden osakkaille taloudelliset vaikutukset voivat olla huomattavasti suurempia.

Haastateltavat kertoivat asukkaiden tarpeiden ja preferenssien muuttumisesta, mikä näkyy lisääntyneinä pintaremonttitarpeina. Vaikka teknisesti kylpyhuoneen ja keittiön pinnat olisivat kunnossa, voivat ne asukkaan silmissä olla vanhentuneita ja luoda pintaremontille tarvetta. Tällaisilla remonteilla voidaan mahdollisesti siirtää varsinaista peruskorjaamista jonkin verran eteenpäin.

Preferenssien ja kysynnän muutoksesta kertoo myös erikokoisten asuntokuntien lukumäärän kehitys (Kuvio 4.9). Etenkin yksiöiden, mutta myös kaksioden määrä on lisääntynyt selvästi kolmessa vuosikymmenessä, kun taas suurempien asuntokuntien määrä on vähentynyt samaan aikaan selkeästi. Yksiöiden ja kaksioden osuus kaikista asutuskunnista oli

75 % vuonna 2013, kun se vuonna 1985 oli 55 %. Siksi peruskorjausten yhteydessä mietitään usein myös tarkoituksenmukaista huoneistojakoa. Tämä saattaa olla myös yksi tekijä kohteen lisärakennusoikeuden käytöstä ja purkamisesta / uuden rakentamisesta tehtävässä päätöksenteossa.

Asuntorakennuskannan ikääntyessä tulee haastateltujen mukaan nykyistä paremmin hyväksyä se, että rakennukset eivät ole ikuisia. Teknisistä ominaisuuksista riippuen esimerkiksi vanhojen rakennusten runko voi olla ”ikuinen”; mutta 1970- ja 80-lukujen elementtitaloissa myös rungon elinkaari on rajallinen. Kohteen noin 50 vuoden elinkaaren aikana tulee haastateltujen mukaan korjata kaikki keskeiset rakennusosat vähintään kerran. Julkisivut, ikkunat, sähkö- ja energiajärjestelmät edellyttävät korjaamista tai uusimista 25–35 vuoden välein. Vuokratalojen omistajien tulee näiden lisäksi korjata keittiöt ja kylpyhuoneet arviolta 20–25 vuoden välein. Tämä johtaa haastateltujen mukaan noin 2,5 euron korjauskustannuksiin neliötä kohden kuukaudessa kohteen koko elinkaarelle jaettuna. Tämä on melko lähellä Kuvio 4.5 toteutuneiden korjauskustannusten kanssa (kaikki kerrostalot 2,11 €/m²/kk). Suurten kustannusten takia omistajat näkevät keskeisenä, että korjauksiin varaudutaan kohteen koko elinkaaren aikana, heti kohteen valmistumisesta lähtien.



Kuvio 4.9. Erikokoisten asutokuntien lukumäärä Suomessa. Lähde: Tilastokeskus.

Vuokra-asuntoyhtiöiden käytännöt vaihtelevat korjaamiseen varautumisessa. Osalla tavoitteena on nostaa korjattujen kohteiden vuokria, mutta kaikki eivät nähneet sitä mahdollisena alueen yleisen vuokratason tai muiden kysyntätekijöiden vuoksi. Tällöin korjaamisen kannattavuuden tulee perustua joko olemassa olevaan vuokratasoon tai sitten kustannukset jaetaan omistajan muille kohteille. Joissakin tapauksissa korjaaminen on edellytys kohteen vuokrattavuudelle. Vahvan kysynnän pääkaupunkiseudulla huonompikuntoisenkin kohteen vuokrattavuus on hyvä, kun taas muissa kaupungeissa huonokuntoiset asunnot ja rakennukset eivät ole vuokramarkkinoilla kilpailukykyisiä.

Korjaamisen kannattavuuteen vaikuttavat ennen kaikkea asunto-osakkeiden arvo ja alueen vuokrataso sekä odotukset näiden kehityksessä. Jos kummatkin ovat matalalla tasolla, on toimivaa yhtälöä vaikea rakentaa. Korjaamisen kustannuksissa ei ole alueiden välillä yhtä selkeitä eroja kuin asuntojen arvoissa ja vuokratasoissa, ja siksi kustannukset rasittavat pahiten matalan hinta- ja vuokratason alueita.

Rakennusten purkamiselle joko kokonaan tai siten, että rakennetaan uusi asuinkiinteistö tilalle, ei vaikuta olevan kovin suurta tarvetta. Useimmat vastaajat kertoivat että tällaisia rakennuksia ei heidän kannassaan ole lainkaan tai vain muutamia. Osalla yhtiöistä tällaisia rakennuksia on kuitenkin kymmenen tai enemmän. Purkamisen perusteiksi kerrottiin esimerkiksi väärä sijainti, huono kunto, vääränlainen huoneistorakenne, enemmän asuntoja salliva kaavamuutos tai yksinkertaisesti että vanhaa kiinteistöä ei ole kustannussyistä järkevää korjata. Jos alueen kysyntä on hyvää, on kannattavaa rakentaa uusi asuinkiinteistö puretun tilalle.

Muutamissa haastatelluissa yhtiöissä on asuinkiinteistöjä purettu uuden tieltä. Purkaminen otetaan kuitenkin useasti korjausten investointipäätösten arviointiin mukaan. Purkamisen kannattavuuslaskelmissa keskeistä on arvioida, mitä saadaan puretun rakennuksen tilalle. Yhtenä keskeisenä perusteena purkamiselle on, että kaavamuutoksella saadaan lisää rakennusoikeutta sekä paremmin kysyntään vastaavia asuntoja (esim. paremmin kysyntää vastaavat huoneistokoot ja -tyypit). Tällä tavalla voidaan lisäksi uudistaa asuinalueita ja kehittää alueen väestörakennetta yhdessä kaupungin kanssa.

4.5 Kehityskohteet

Haastatelluilta ja kyselyvastaajilta kysyttiin, miten pystyttäisiin parhaiten varmistamaan Suomen asuinkiinteistöjen teknisen kunnon säilyminen ja mitä kehityskohteita korjaamisessa ja sen ohjauksessa on. Näkemyksiä on jaoteltu eri aihealueiden alle.

4.5.1 Lainsäädäntö

Lainsäädäntökysymyksistä keskeisimpänä kehityskohteena nähtiin rakentamismääräykset, jotka säätelevät korjaamista lähes samalla tavoin kuin uudisrakentamista. Käytännössä esimerkiksi nykyiset energiatehokkuusvaatimukset ovat korjauskohteissa kalliita täyttää, ja tämä saattaa pahimmillaan jopa estää korjaamisen. Korjattaville rakennuksille toivottiin omia normituksia ja määräyksiä, joilla voitaisiin riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti jatkaa niiden käyttöikää ilman kohtuuttomia kustannuksia.

Kyselyssä toivottiin kannustimia kustannustehokkaisiin korjausratkaisuihin. Erityisen tarpeellisena tukea pidettiin teknisen elinkaarensa loppua lähestyville, 1970-luvun lähiöiden rakennuksille, joiden suuri korjaustarve ja matala arvo tekevät käytännössä korjaamisesta taloudellisesti mahdotonta.

Viranomaisohjauksella toivotaan mahdollistettavan lisärakentaminen nykyistä laajemmin, jotta korjaamista voitaisiin rahoittaa myös lisärakentamisella.

Lainsäädännöllä katsotaan jo nyt ohjattavan rakentamisen laatua kattavasti. Urakoitsijoiden vastuuta laadusta ja virheistä tulisi kuitenkin vastausten perusteella saada nykyistä kattavammaksi. Omavalvontaa lisäämällä ja viranomaisvalvontaa vähentämällä voitaisiin vastaajien mukaan saada rakennusprosesseja joustavammiksi. Nykyiset urakoiden ilmoitusrajat nostettiin joissakin vastauksissa esiin liian matalina.

4.5.2 Kaupunkien lupa ym. prosessit, kaavoitus ja maankäyttö

Kaupunkien kaavoitus- ja rakennuslupaprosessit vaikuttavat ratkaisevasti korjausrakentamiseen ja sen taloudellisiin reunaehtoihin. Sekä kyselyssä että haastatteluissa nousi selkeästi esiin tarve lupaprosessien nopeuttamiseksi ja joustavoittamiseksi.

Myös kaupunkien suojelumääräykset vaikuttavat suoraan korjausrakentamisen mahdollisuuksiin ja kannattavuuteen.

Täydennys- ja lisärakentaminen on useiden vastaajien mielestä nykyisellään liian vaikeata ja hidasta, ja tällä olisi suuri vaikutus olemassa olevan asuntorakennuskannan korjaamisen edellytyksiin. Kaupunkien välillä todettiin olevan suuria eroja esimerkiksi lisärakentamiseen liittyvissä maankäyttömaksuissa, mikä saattaa tietyissä tapauksissa estää, tai toisinaan mahdollistaa olemassa olevan kannan korjaamisen.

Kaavoituksella ja rakentamismääräyksillä voidaan vastaajien mielestä vaikuttaa asuntorakennuskannan korjattavuuteen ja kunnon ylläpitämiseen myös pitkällä tähtäimellä. Esimerkiksi rakennuksilta vaadittavat tekniset ominaisuudet tai rakenteiden muodot vaikuttavat merkittävästi niiden korjattavuuteen ja korjaamiseen kustannuksiin.

Asuntojen omistajien kannalta olisi keskeistä, että kaupungeilla olisi tarkoituksenmukaiset, pysyvät, ennustettavat sekä kaupunkien välillä tasapuoliset pelisäännöt rakentamisen ja korjaustoiminnan ohjaamisessa.

4.5.3 Tuki- ja rahoituspolitiikka

Julkisiin tukiin toivottiin korjausrakentamiseen kannustavia elementtejä. Esimerkiksi korjausavustukset tulisi joidenkin vastaajien mielestä saada pysyväksi koko maahan, toisten mielestä niitä tulisi lisätä ja kohdentaa alueellisesti. Osa haastatelluista kuitenkin arvioi että avustukset saattavat siirtyä hintoihin.

Korjaustoiminnan julkisiin tukiin toivottiin lisää pysyvyyttä ja kaukonäköisyyttä, koska nykyisellään tukien päätösaikataulut ohjaavat vahvasti ja usein siirtävät korjausrakoiden aloittamista. Korjaustoimintaa voitaisiin vastaajien mukaan edistää myös vanhojen rakennusten korjausrahoitusaikojen pidentämisellä. Toisaalta toivottiin myös lyhyempiä rajoitusaikoja. Kärjekkäimmät näkemykset toivoivat perusteellista remonttia koko ARA-rahoitusjärjestelmään.

ARA-tuen tiukka sääntely ja normit vaikuttavat myös korjausrakentamiseen. Sääntely johtaa joidenkin vastaajien mielestä kohteiden ylikorjaamiseen ja nostaa täten vuokratasoja. Omakustannusvuokrasääntelyyn toivottiin lisää joustavuutta, jotta korjaamiseen voitaisiin nykyistä paremmin varautua jo uusissa rakennuksissa.

Julkisella tuella ja ohjauksella voitaisiin vaikuttaa myös korjausrakentamisen uusien tekniikoiden ja materiaalien käyttöönottoon. Julkisen tuen

avulla voitaisiin vaikuttaa tiedon ja kokemusten leviämiseen ja laaja-alaiseen osaamisen kehittymiseen.

4.5.4 Rakentamisen laatu ja prosessit

Vaikka korjausrakentamisen laatua ja prosesseja pidetään yleisesti ottaen kehittyneinä, löytyy näistä paljon parannettavaakin. Esimerkiksi rakentamisen laadunvarmistusta tulisi joidenkin vastaajien mielestä kehittää ja rakentajan vastuuajoja pidentää.

Korjausrakentamisen ohjaaminen ja valvonta edellyttää myös tilaajalta erityistä osaamista. Suurten omistajien on yleisesti ottaen mahdollista ylläpitää tai hankkia tätä osaamista, mutta haasteet ovat suurempia pienemmille omistajille ja asunto-osakeyhtiöille. Rakennuttajan osaaminen, perehtyneisyys ja aktiivisuus vaikuttavat merkittävästi korjausrakentamisen onnistumiseen ja kustannuksiin.

Rakentamisen laadun puutteita nähdään myös korjausrakentamisessa. Esimerkiksi kosteus- ja homeongelmia voitaisiin vastausten mukaan välttää paremmin ohjatuilla ja valvotuilla prosesseilla.

5. Johtopäätökset ja politiikkasuositukset

Asuinrakennusten tekninen korjaustarve on ollut vuosittain noin 3,2 miljardia euroa. Seuraavan kymmenen vuoden aikana korjaustarve nousee 3,5 miljardiin euroon vuosittain ja vähenee tästä noin 3,3 miljardiin euroon vuosina 2025–2035.

Teknisen korjaustarpeen kasvu tulee pääasiassa kerrostaloissa. Omakotitaloissa korjaustarve vähenee, koska jatkossa korjausikään tulevilla rakennuksissa korjaustarpeet ovat vähäisempiä kuin aiemmin korjatuissa rakennuksissa.

Koko maassa noin 90 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on myös taloudellisesti perusteltua. Korjaustarve riippuu talotyypistä ja sijainnista. Suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa asunnoille on kysyntää ja korjaustarpeessa olevat rakennukset on perusteltua korjata.

Maaseutualueilla tilanne on toinen. Kerrostaloasuntojen kysynnän vajausta vastaa suurinta osaa tulevasta korjaustarpeesta.

Viime vuosikymmeninä on korjauksia jätetty tekemättä noin 15 miljardin euron arvosta. Toimenpiteitä korjaustoiminnan aktivoimiseksi on tehty 1980-luvulta lähtien lukuisissa ohjelmissa. Paraikaakin on käynnissä useita ohjelmia yhteistyössä etujärjestöjen, julkisen sektorin ja yksityisen sektorin kesken. Ohjelmia ja strategioita on fokusoitu sekä yleiseen elinympäristön parantamiseen ja asumisen kehittämiseen että korjausrakentamisen kehittämiseen. Korjausrakentamista on tuettu myös elvytystoimin varsinkin heti finanssikriisin jälkeen.

Toimenpiteiden ansiosta korjaustarpeiden kertyminen tuleville vuosille on saatu hidastumaan. Nykyinen korjausinvestointien määrä vastaa vuotuista korjaustarvetta.

Korjausinvestointien volyymiin vaikuttaa myös suhdannetilanne. 1990-luvun kokemusten valossa korjaustarpeen ja toteutuneiden korjausten ero voi kasvaa nykyisessä talouden taantumassa, jonka ennustetaan edelleen jatkuvan. Suomen talous on vuonna 2016 yli neljä prosenttia pienempi kuin ennen finanssikriisiä vuonna 2008. Pitkään jatkuva epävarmuus työmarkkinoilla vaarantaa korjausten riittävyyden.

Asuinrakennusten omistajilla on paras tietämys ja ensisijainen vastuu kiinteistön kunnosta. Erityisesti taantuman aikana olisi kuitenkin ensiarvoisen tärkeätä muistaa, että rakennusten palvelukykyä voidaan parantaa ja samalla rakennuksista koituvia menoja vähentää rakennusten ja tilojen oikealla sekä energia- ja tilatehokkaalla käytöllä. Tulevissa korjauskustannuksissa voidaan säästää korjaamalla rakennuksen pienet alkavat vauriot (esim. vesivuodot) nopeasti. Näin vältetään vaurion paheneminen ja siitä seuraavat suuremmat korjauskustannukset.

Julkisen vallan tulisi omalta osaltaan pitää huoli kiinteistön omistajien mahdollisuuksista ylläpitää kiinteistön kuntoa yli suhdanteiden. Koska resurssien siirtyminen uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen välillä on rajallista ja hidasta, suhdanneluonteiset lyhytkestoiset tukipaketit eivät välttämättä turvaa tarvittavaa tasaista saneerausten virtaa. Lisäksi lyhytkestoiset tukipaketit saattavat vaarantaa laadukkaan saneeraustyön edellyttämän huolellisen suunnittelun.

Viranomaistoimilla voidaan kuitenkin merkittävästi vaikuttaa korjausten tekemiseen. Korjausten tekemisen suurimmat haasteet liittyvät määräyksiin ja viranomaisprosesseihin. Olisikin syytä tarkastella kriittisesti saneerauksiin liittyvää sääntelyä. Mahdollisten tukitoimien osalta toimenpiteiden pitäisi olla riittävän pitkäkestoisia, jotta asuinkiinteistöjen saneeraustoiminta olisi kaikissa olosuhteissa sekä vaikuttavaa että laadukasta. Korjaustoiminnan tulee muuttaa rakennuskantaa paremmaksi, ei lisätä virheitä. Laatutasoa on parannettava toimintavarmuuden sekä helpomman ylläpidettävyyden ja korjattavuuden saavuttamiseksi sekä rakenteissa että talotekniikassa. Osa rakennuksista tai osia rakennuksista on perusteltua kuitenkin purkaa erityisesti keskusten ulkopuolella.

Tuettujen vuokra-asuntojen osalta korjauksiin voidaan kohtuullisessa määrin varautua tuettujen asuntojen vuokraa määriteltäessä. Varautuminen ei kuitenkaan aina ole ollut riittävää ja kumuloitunutta korjaustarvetta on syntynyt myös tuettuun vuokra-asuntokantaan. Suurempien kaupunkien ulkopuolella aravavuokrat ovat tyypillisesti jo samalla tasolla kuin yleinen vuokrataso samantasoisissa asunnoissa. Tässä tilanteessa ei vuokria ole enää varaa korottaa. Jos asunnot sijaitsevat alueella, jossa asuntojen tarjoamille asumispalveluille ei ole enää kysyntää, asunnot on syytä purkaa. Jos kumuloitunutta korjaustarvetta on syntynyt sellaiseen osaa tuettua asuntokanta, jossa kunnostetuille asunnoille jatkossa löytyisi vielä kysyntää, voitaisiin harkita osan tuettujen asuntojen myyntiä. Myynneistä syntyneitä tuloja voitaisiin sitten osoittaa jäljellä jääneen kannan korjauksiin,

jotta välttyttäisiin huomattavilta vuokrien korotuksilta, jotka tyhjentäisivät tuetut vuokra-asunnot lopullisesti.

Maaseutumaisissa kunnissa merkittävää osaa asuinrakennuksista ei ole taloudellisessa mielessä järkevää korjata, vaikka niiden kunto sitä edellyttäisi. Luvanvaraisten korjauksiin liittyy useita mm. energianormeihin liittyviä säädöksiä. Niillä alueilla, missä asuinrakennuksen tarjoamalla asumispalvelulla ei ole asunnon nykyisen haltijan jälkeen kysyntää, esimerkiksi energiatehokkuuteen liittyvistä korjauksista ei saada kustannuksia vastaavia hyötyjä energian kulutuksen säästöjen tai ilmastopoliittisten tavoitteiden näkökulmasta. Vaikka asuinrakennuksen omistajan vastuu kiinteistöön tehtävistä remonteista on ensisijainen, haja-asutusalueilla tulisi harkita kustannuksia lisäävän julkisen sääntelyn osalta riittävän pitkiä siirtymäaikoja. Lisäksi muutostarpeet on syytä priorisoida rakennuskannan tavoitetilaa määriteltäessä. Esimerkiksi terveyttä ja turvallisuutta vaarantavat seikat tulisi kuitenkin korjata rakennuskannassa mahdollisimman pian riippumatta tulevasta. Tällaisia ovat mm. kosteus- ja homevauriot sekä sisäilmaongelmat.

Lähteet

- Holappa, V., Huovari, J., Karikallio, H., Lahtinen, M., 2015. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017 (No. 169), PTT työpapereita. Pellervon taloustutkimus PTT.
- Huovari, J., Jauhiainen, S., Kerkelä, L., Esala, L., Härmälä, V., 2014. Alueiden yritys- ja elinkeinorakenteen muutos. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 13/2014.
- Lehtinen, Erkki, Nippala, Eero, Jaakkonen, Liisa & Nuuttila, Harri (2005) *Asuinrakennukset vuoteen 2025 Uudistuotannon ja perusparantamisen tarve*, VTT
- Nikola, Natalia (2011), The effect of pipe repairs on housing prices, Pro gradu –tutkielma, Aalto yliopisto, Helsinki
- Nippala, Eero (1988) *Asuinrakennusten perusparannustarve ja sen ohjelmointi*, TTKK
- Nippala, Eero & Lehtinen, Erkki (1989) *Asuinrakennuskannan perusparantamisen tarkastelujärjestelmä*, VTT
- Nippala, Eero & Jaakkonen, Liisa (1993) *Asuinrakennusten perusparannustarve : ASPE-mallin menetelmäkuvaus ja laskelma 1990-luvun perusparannustarpeesta*, Asuntohallitus
- Nykänen, Veijo, Lahti, Pekka, Knuuti, Antti, Hasu, Eija, Staffans, Aija, Kurvinen, Antti, Niemi, Olli & Virta, Jari (2013), *Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen*, VTT Technology 97. Espoo
- Rakli (2012) *Kiinteistöliiketoiminnan sanasto*, Sanastokeskus TSK & RAKLI
- Saari, M., 2013. Maahanmuuttajakeskittymiä on muuallakin kuin pääkaupunkiseudulla. Hyvinvointikatsaus 3/2013.

Tilastokeskus (2014) Korjausrakentaminen <http://www.stat.fi/til/kora/>

Tilastokeskus (2013) Kansantalouden tilinpito, talonrakentamisen tuotos
(Asuminen ja rakentaminen vuosikirja 2013)

Vainio, Terttu, Belloni, Kaisa & Jaakkonen, Liisa (2012) Asuntotuotanto-
tarpeeseen vaikuttavia tekijöitä, VTT Technology 2. Espoo.

Käsitteet

Asuntojen poistuma

Asuntokantalaskelmissa (asuntojen lukumäärä) poistumaksi on määritelty asuntojen purkaminen, tuhoutuminen (esim. tulipalo), käyttötarkoituksen muuttuminen (esim. asunto --> toimisto), asuntojen yhdistäminen, autioituminen ja ränsistyminen (esim. asunto ei ole asumiskäytössä huonon kunnon, sijainnin tai varustepuutteiden takia)

Asunto-osakeyhtiö

Osakeyhtiö, jonka osakkaat omistavat pääasiassa asuinhuoneistoja käsittävän rakennuksen

Kaupunkimaiset kunnat

Kaupunkimaisia kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä vähintään 90 prosenttia asuu taajamissa tai suurimman taajaman väkiluku on vähintään 15 000.

Kiinteistönpito

Kiinteistönpitoon kuuluu mm. teknisten järjestelmien hoitoa ja ylläpitoa, asiakaspalvelua sekä talous- ja henkilöstöhallintoa. Kiinteistönpitoon voi kuulua myös rakentamista ja rakennusten purkamista, joskaan kaikki rakentaminen ja purkaminen ei ole kiinteistönpitoa. Kiinteistönpitoon ei lueta kiinteistöön sijoittuvaa asumista, teollisuustuotantoa jne.

Korjausaste

Korjausaste on Haahtelan talonrakentamisen kustannustietojärjestelmään liittyvä, rekisteröity käsite, joka kuvaa korjausten laajuutta kustannuksilla mitattuna. Korjausaste määritetään rakennusosittain.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisella tarkoitetaan laajasti kaikkia niitä toimenpiteitä, joilla ylläpidetään ja parannetaan olemassa olevien rakennusten tai niiden osien kunto.

Korjausrakentaminen tilastoissa

Tilastokeskuksen tilastoissa korjausrakentamisen käsitteinä käytetään mm. jakoa vuosikorjauksiin ja perusparannuksiin (asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstilasto) tai vuosikorjauksiin ja peruskorjauksiin (kansantalouden tilinpito). Peruskorjaukset/-parannukset luetaan kiinteän pääoman muodostukseen. Vuosikorjaukset ovat puolestaan joko yksityistä tai julkista kulutusta.

Korjausvastuu

Korjausvastuu kertyy rakennuksen kulumisesta, vanhenemisesta ja vaurioitumisesta rakennuksen oletetun teknisen käyttöiän ajalta. Korjausvastuu on se rahamäärä, joka rakennuskantaan tulisi investoida, jotta se saataisiin uutta vastaavaan kuntoon (100 % uushinasta).

Maaseutumaiset kunnat

Maaseutumaisia kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä alle 60 prosenttia asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on alle 15 000, sekä kunnat, joiden väestöstä vähintään 60 prosenttia, mutta alle 90 prosenttia, asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on alle 4 000.

Poistuma

Asuntojen poistuma on niiden siirtymistä kokonaan pois asumiskäytöstä. Tämä voi tapahtua esimerkiksi tuhoutumisen, purkamisen, käyttötarkoituksen muutoksen, asuntojen yhdistämisen, autioitumisen, ränsistymisen, huonon kunnon, sijainnin tai varusteiden puuttumisen vuoksi.

Taajaan asutut kunnat

Taajaan asuttuja kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä vähintään 60 prosenttia, mutta alle 90 prosenttia, asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on vähintään 4 000 mutta alle 15 000.

Talotyyppi

Asuinrakennukset jaetaan käytössä olevan rakennusluokituksen mukaan kolmeen tyyppiin: erilliset pientalot, rivi- ja ketjutalot sekä asuinkerrostalot. Näistä käytetään puhekielessä nimityksiä omakotitalot, rivitalot ja kerrostalot. Omakotitaloihin luetaan myös paritalot, joten asuntojen määrä omakotitaloissa on suurempi kuin rakennusten määrä.

Tekninen käyttöikä

Tekninen käyttöikä on aikaväli, jonka aikana rakennuksen kuluvat osat tulevat loppuun käytetyiksi. Tekninen ikä vaihtelee talotyyppin, materiaalien ja käyttötarkoituksen mukaan. Osa rakennusosista on muihin rakennusosiin verrattuna niin pitkäikäisiä, että niitä pidetään kulumattomina. Kulumattomien rakennusosien osuus on noin 30 %.

Korjaustarve

Tekniseen peruskorjaustarpeeseen on luettu rakennusosien vaurioitumisesta, vanhenemisesta ja kulumisesta aiheutuva korjaustarve, tahdonvarainen asumisen laadun parantaminen ja lainsäädännön velvoittamat laadun parannukset.

Tyypitalo ja tyypillinen korjaus

Tyypitalo edustaa saman ikäisiä ja samaa talotyyppiä olevia asuinrakennuksia (esim. 1960-luvulla rakennettu omakotitalo). Tyypillinen korjaus on tyypitalolle ominaisten korjausten kokonaisuus, joka toteutuu 10 vuoden aikana.

Työssäkäyntialue

Työssäkäyntialue muodostuu keskuskunnasta ja kunnista, joiden työllisestä työvoimasta vähintään 10 prosenttia pendelöi töihin keskuskuntaan. Kunta voi kuulua vain yhteen työssäkäyntialueeseen tai se voi jäädä kokonaan työssäkäyntialueiden ulkopuolelle.

Uushankintahinta

Tarkasteltavia talotyyppejä vastaavien, mutta laatu- ja varustetasoltaan uuden veroisten rakennusten arvonlisäverottomia rakennuskustannuksia (tavoitehintoja), jotka sisältävät työmaakatteen. Ne eivät sisällä tontin hintaa eivätkä vesi-, viemäri-, sähkö- tietoliikenne- ja kaapeliliittymiä.

Varauma

Asuntovarauman muodostavat vailla vakituisia asukkaita (tyhjillään tai tilapäisesti asuttuna) olevat asunnot, jotka kelpaisivat asuttaviksi. Asunnot voivat olla tyhjillään lyhyehkön ajan omistajan tai vuokralaisen vaihtumisen tai pitemmän aikaa siksi, että ostajaa tai vuokralaisia ei löydy. Asunto voi olla tyhjillään myös esimerkiksi remontin vuoksi tai vain siksi, että omistaja niin päättää. Myös ns. kakkosasunnot ovat osa varaumaa, koska henkilö voi olla rekisteröity vain yhden asunnon asukkaaksi. Asuntovarauman ja -poistuman välinen raja on häilyvä eikä näiden tilastointi ole kattavaa tai ajan tasalla.

Väestöennuste

Tilastokeskuksen väestöennuste kertoo, miten väkiluku kasvaisi tai vähenisi, jos väestönmuutokset noudattaisivat oletettuja kehityslinjoja. Laskelmassa on otettu huomioon syntyvyyden, kuolevuuden, maassamuuton ja siirtolaisuuden vaikutus. Siinä ei ole otettu huomioon taloudellisten, sosiaalipoliittisten, aluepoliittisten tms. tekijöiden vaikutusta väestönkehitykseen.

Liite A. Asuinrakennusten korjaustarpeen arviointimenetelmä ASPE

1980-luvun lopulta lähtien asuinrakennuskannan teknisiä korjaustarpeita on ennakoitu viranomaisten tarpeisiin kehitetyllä ASPE-mallilla. Siinä on sovellettu teoriaa, jonka mukaan korjaustarve, -toimenpiteet ja kustannukset ovat sidottuja rakennuksen ikään ja tyyppiin. ASPE-mallin kehitystyyppivaiheita ovat olleet asuntokannan typologian analysointi ja mallintaminen (Nippala, 1988), asuntokannan volyymin muutokset eli poistuma ja uudistuotanto sekä korjausrakentaminen analysointi ja mallintaminen (Nippala & Lehtinen, 1989). Perustyon jälkeen malli on aika-ajoin päivitetty (mm. Nippala & Jaakkonen, 1993; Lehtinen, Nippala, Jaakkonen & Nuuttila, 2005).

Korjaustarve lasketaan kymmenvuotisjaksoille. Laskennassa lähdetään liikkeelle tarkasteluajakajakson alkuvuoden asuinrakennuskannasta. Asuinrakennuskantaa käsitellään jaettuna kolmeen talotyyppiin:

1. Erilliset pientalot (yleisesti käytetty omakotitalot)
2. Kytkeyty pientalot (yleisesti käytetty rivitalot)
3. Asuinkerrostalot

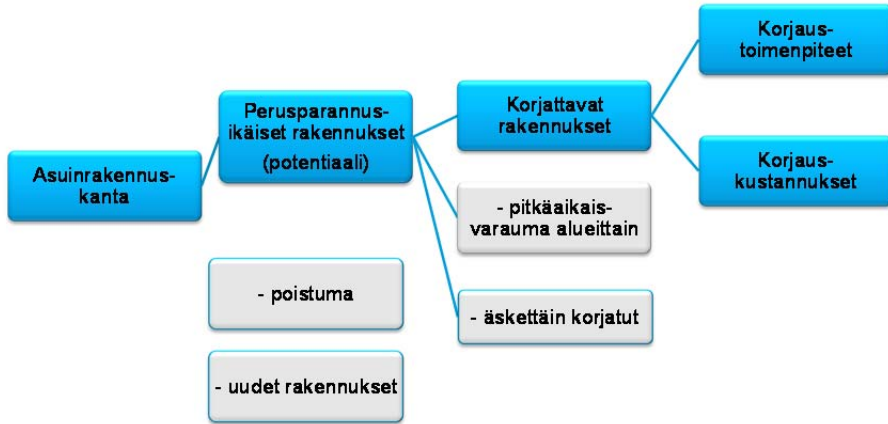
Mukaan ei ole asuntoja, jotka sijaitsevat pääasiassa muuhun käyttötarkoitukseen tarkoitetuissa rakennuksissa esimerkiksi liikerakennuksissa tai Ahvenanmaalla.

Korjausikäisten rakennusten määrä johdetaan rakennusten valmistumisvuodesta. Erilliset pientalot ja kerrostalot jaetaan valmistumisvuoden perusteella ikäluokkiin: ennen vuotta 1920 valmistuneet sekä valmistuneet ajanjaksoilla 1921-1945, 1946-1960, 1961-1980, 1981-1990, 1991-2000, 2001-2010, 2011-2020 ja 2021-2030. Kytkeytyissä pientaloissa ikäluokitus alkaa ennen vuotta 1980 valmistuneista.

Korjausiässä olevien potentiaalista vähennetään rakennukset, jotka ovat äskettäin korjatut tai ovat olleet pitkää vailla vakinaisia asukkaita (pitkäaikaisvarauma).

Toimenpiteet ovat kokoelma 10 vuoden aikajaksolta.

Korjaustarpeen arvioinnin periaatekuva



TALO2000 nimikkeistö jakaa rakennuksen talorakenteisiin, tilarakenteisiin ja teknisiin järjestelmiin. Korjaustarpeen laskennassa keskitytään talorakenteiden ja teknisten järjestelmien kuluvien osien korjaus-, parannus- ja uusimistarpeeseen. Suhteutettuna rakennusten uushintaan, painotettu korjausaste on 50 %. Suhteessa uushintaan se muodostuu karkeasti kaavalla:

uushinta	100%
+ laatutason parannukset (perusparannukset)	+ 5 %...10 %
– kulumattomien rakennusosien kustannusosuus	- 30 %
– tilojen (huoneistojen) kustannusosuus.	- 25 %...30 %.

Asuntojen lukumäärän laskemisessa käytetty vuosittainen poistuma.

poistuma / asuntokanta % (vuodessa)	2006-2015	2016-2025	2026-2035
Kerrostalot	1,0	0,8	0,9
Rivitalot	0,4	0,8	1,0
Omakotitalot	0,8	1,1	1,4

Asuntojen lukumäärinä laskettu korjaustarve muutetaan korjauskustannuksiksi yksikkökustannuksilla, jotka vaihtelevat talotyyppin ja rakennuksen iän funktiona.

Erillisten pientalojen peruskorjaus						
-1960	50 000	+ALV 24%	62 000	€/talo		
1960-69	45 000	+ALV 24%	55 800	€/talo		
1970-79	42 000	+ALV 24%	52 080	€/talo		
1980-	25 000	+ALV 24%	31 000	€/talo		
Rivitalo						
-1980	485 000	+ALV 24%	600 000	€/talo	1200	€/m ²
1980 -	345 000	+ALV 24%	425 000	€/talo	1050	€/m ²
Asuinkerrostalo						
-1960	1 300 000	+ALV 24%	1 612 000	€/talo	1450	€/m ²
1960-69	1 380 000	+ALV 24%	1 711 200	€/talo	1180	€/m ²
1970-79	1 450 000	+ALV 24%	1 798 000	€/talo	1200	€/m ²
1980-	690 000	+ALV 24%	855 600	€/talo	700	€/m ²

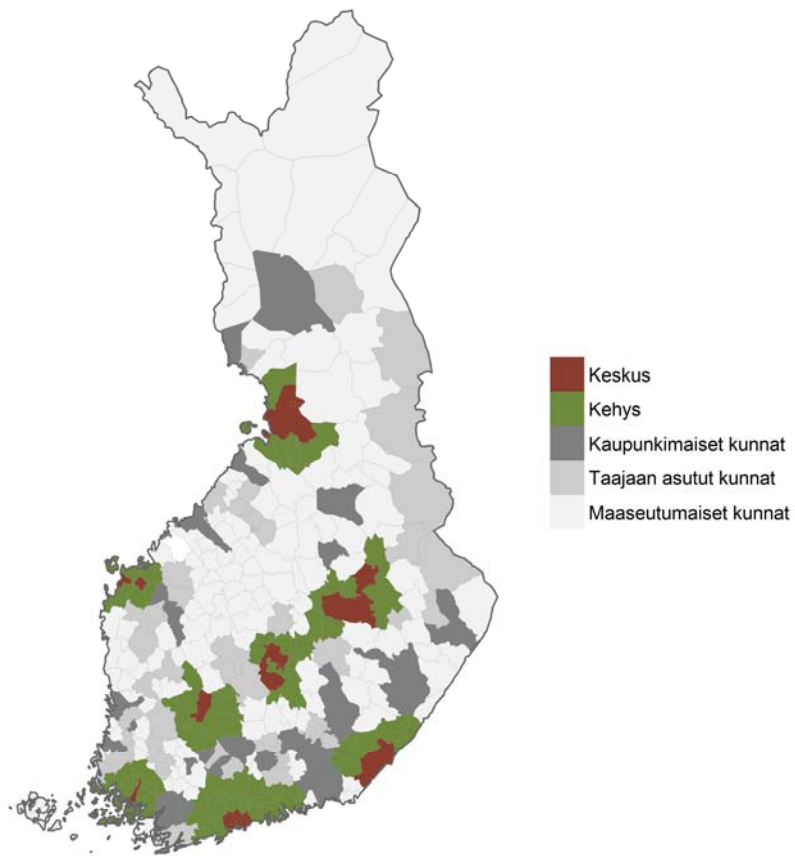
Liite B. Tarkastellut alueet kartalla ja niiden asuntokanta

Työssäkäyntialueet. Suomessa on yhteensä 41 työssäkäyntialuetta, jotka muodostuvat keskuskunnasta ja sen ympärillä olevista kunnista, kehyksessä. Suuri osa Suomen kunnista ei kuulu työssäkäyntialueisiin. Tässä tutkimuksessa tarkasteltiin työkäyntialueista Helsinkiä, Turkuja, Tamperetta, Lappeenrantaa, Kuopiota, Vaasaa, Jyväskylää ja Oulua.

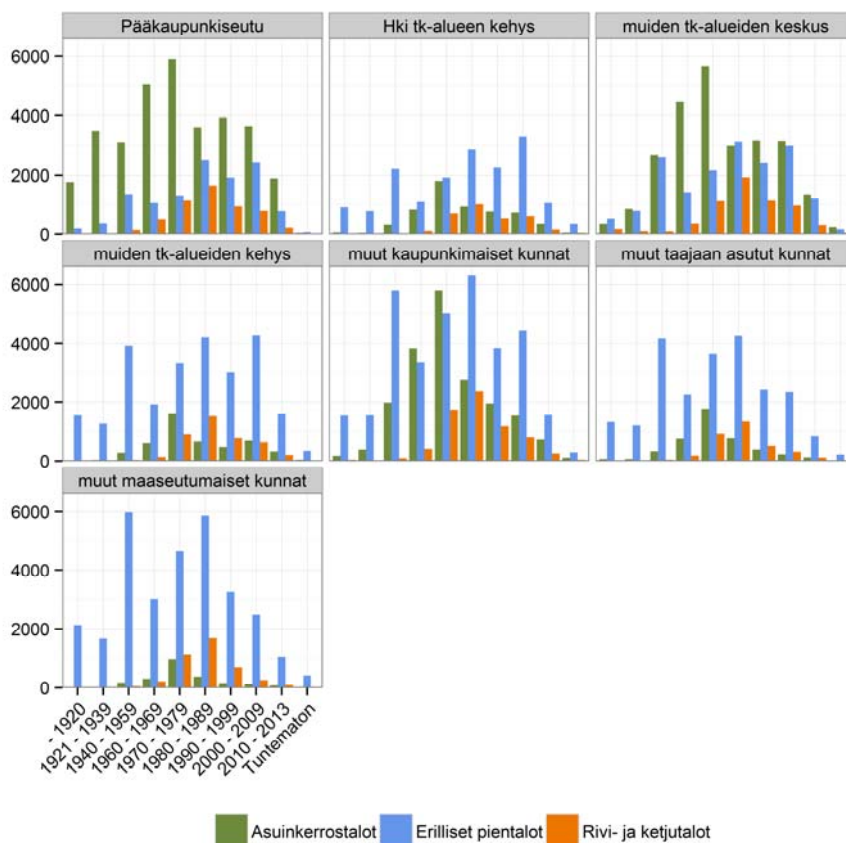
Kaupunkimaiset kunnat: Kaupunkimaisia kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä vähintään 90 prosenttia asuu taajamissa tai suurimman taajaman väkiluku on vähintään 15 000.

Taajaan asutut kunnat: Taajaan asuttuja kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä vähintään 60 prosenttia, mutta alle 90 prosenttia, asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on vähintään 4 000 mutta alle 15 000.

Maaseutumaiset kunnat: Maaseutumaisia kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä alle 60 prosenttia asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on alle 15 000, sekä kunnat, joiden väestöstä vähintään 60 prosenttia, mutta alle 90 prosenttia, asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on alle 4 000.



Asuntojen kerrosala tarkastelluilla alueilla 2013 rakennusvuoden ja rakennustyyppin mukaan, 1000 m². Lähde: Tilastokeskus / Rakennukset ja kesämökit



Liite C. Tekninen ja taloudellinen korjaustarve 2016-2025

Alue	Talotyyppi	Korjattavien osuus, %	Taloudellisen korjaus-tarpeen osuus, %	Tekninen korja- us-tarve, milj. €	Taloudellinen korjaustarve, milj. €
Pääkaupunkiseutu	Yhteensä	20	100	565	565
Pääkaupunkiseutu	Kerrostalo	20	100	413	413
Pääkaupunkiseutu	Rivitalo	20	100	89	89
Pääkaupunkiseutu	Omakotitalo	26	100	63	63
Helsingin tk-alue	Yhteensä	24	100	307	307
Helsingin tk-alue	Kerrostalo	25	100	133	133
Helsingin tk-alue	Rivitalo	21	100	62	62
Helsingin tk-alue	Omakotitalo	26	100	112	112
Turku	Yhteensä	18	100	102	102
Turku	Kerrostalo	18	100	71	71
Turku	Rivitalo	18	100	18	18
Turku	Omakotitalo	23	100	13	13
Turun tk-alue	Yhteensä	24	100	104	104
Turun tk-alue	Kerrostalo	23	100	34	34
Turun tk-alue	Rivitalo	19	100	22	22
Turun tk-alue	Omakotitalo	26	100	48	48
Tampere	Yhteensä	20	100	136	136
Tampere	Kerrostalo	20	100	97	97
Tampere	Rivitalo	21	100	23	23
Tampere	Omakotitalo	24	100	16	16
Tampereen tk-alue	Yhteensä	24	100	126	126
Tampereen tk-alue	Kerrostalo	23	100	48	48
Tampereen tk-alue	Rivitalo	20	100	26	26
Tampereen tk-alue	Omakotitalo	26	100	52	52
Lappeenranta	Yhteensä	22	100	50	50
Lappeenranta	Kerrostalo	20	100	28	28
Lappeenranta	Rivitalo	20	100	6	6
Lappeenranta	Omakotitalo	24	100	16	16

Lappeenrannan tk- alue	Yhteensä	21	80	40	32
Lappeenrannan tk- alue	Kerrostalo	18	77	14	11
Lappeenrannan tk- alue	Rivitalo	17	89	7	6
Lappeenrannan tk- alue	Omakotitalo	24	79	19	15
Kuopio	Yhteensä	21	100	70	70
Kuopio	Kerrostalo	20	100	43	43
Kuopio	Rivitalo	20	100	12	12
Kuopio	Omakotitalo	25	100	15	15
Kuopion tk-alue	Yhteensä	24	100	40	40
Kuopion tk-alue	Kerrostalo	25	99	12	12
Kuopion tk-alue	Rivitalo	17	100	9	9
Kuopion tk-alue	Omakotitalo	26	100	19	19
Vaasa	Yhteensä	20	100	54	54
Vaasa	Kerrostalo	19	100	40	40
Vaasa	Rivitalo	20	100	5	5
Vaasa	Omakotitalo	24	100	9	9
Vaasan tk-alue	Yhteensä	23	100	30	30
Vaasan tk-alue	Kerrostalo	27	100	6	6
Vaasan tk-alue	Rivitalo	18	100	6	6
Vaasan tk-alue	Omakotitalo	25	100	18	18
Jyväskylä	Yhteensä	22	100	80	80
Jyväskylä	Kerrostalo	21	100	49	49
Jyväskylä	Rivitalo	21	100	14	14
Jyväskylä	Omakotitalo	26	100	17	17
Jyväskylän tk-alue	Yhteensä	25	97	32	31
Jyväskylän tk-alue	Kerrostalo	31	90	8	7
Jyväskylän tk-alue	Rivitalo	18	100	7	7
Jyväskylän tk-alue	Omakotitalo	26	100	17	17
Oulu	Yhteensä	22	100	106	106
Oulu	Kerrostalo	21	100	55	55
Oulu	Rivitalo	21	100	24	24
Oulu	Omakotitalo	27	100	27	27
Oulun tk-alue	Yhteensä	25	100	29	29
Oulun tk-alue	Kerrostalo	22	100	5	5
Oulun tk-alue	Rivitalo	20	100	8	8
Oulun tk-alue	Omakotitalo	28	100	16	16
Taajaan asutut kunnat	Yhteensä	22	86	394	337
Taajaan asutut kunnat	Kerrostalo	18	62	136	84

Taajaan asutut kunnat	Rivitalo	17	93	70	65
Taajaan asutut kunnat	Omakotitalo	25	100	188	188
Kaupunkimaiset kunnat	Yhteensä	21	100	762	762
Kaupunkimaiset kunnat	Kerrostalo	19	100	380	380
Kaupunkimaiset kunnat	Rivitalo	19	100	130	130
Kaupunkimaiset kunnat	Omakotitalo	25	100	252	252
Maaseutumaiset kunnat	Yhteensä	22	53	479	255
Maaseutumaiset kunnat	Kerrostalo	18	14	121	17
Maaseutumaiset kunnat	Rivitalo	15	40	94	37
Maaseutumaiset kunnat	Omakotitalo	25	76	264	200

Liite D. Haastattelut ja kyselyt

Haastatteluja tehtiin tammi-helmikuussa kahdeksalle toimijalle (VVO-yhtymä Oy, SATO Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Kunta-asunnot Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy, VAV Asunnot Oy, Sivakka-yhtymä Oy ja TVT Asunnot Oy).

Kysely toteutettiin internet-kyselynä vuokra-asuntojen omistajille ja isännöitsijöille 11.–25.2. välisenä aikana. Vastauksia saatiin 33, joista 70 % vuokra-asuntojen omistajilta. Vastaajat olivat pääosin yhtiöiden toimitusjohtajia. Vastaajista 76 % ilmoitti toimivansa paikallisesti, muiden vastaajien toimialue oli koko Suomi tai kasvukeskukset. Yksittäisistä alueista edustettuna ovat Hämeenlinna, Joensuu, Kajaani, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lieksa, Mikkeli, Tampere, Tornio, Turun alue, Varkaus, pääkaupunkiseutu, Uusimaa, Kymenlaakso ja Lappi.

HAASTATTELURUNKO

Haastatteluissa noudatettiin löyhästi seuraavaa kysymyspatteristoa:

- 1) Miten arvioisitte Suomen vuokra-asuntokannan teknistä kuntoa ja korjaustarvetta?
 - alueelliset ja omistajatyypikohtaiset erot
 - rakennusvuodesta johtuvat erot
 - mahdolliset erot asunto-osakeyhtiökantaan
 - onko erityiskysymyksiä / -tarpeita erityisryhmille suunnatussa asuntokannassa?
- 2) Kuinka asuntomarkkinoiden alueelliset kysyntä–tarjonta-olosuhteet vaikuttavat teknisen kunnon ylläpitämisen edellytyksiin?
- 3) Oman asuntokantanne teknisen kunnon taso (esim. teknisen nykyarvon suhde jälleenhankinta-arvoon keskimäärin)? Kuinka seuraatte tätä?
 - Onko kannassa teknistä korjaustarvetta, joka olisi jo tullut katta-
taa tai jonka kattamiseen ei ole (riittävästi) varauduttu?
 - Mitkä tekijät estävät/hidastavat kohteissanne olevan teknisen
korjaustarpeen pienentämistä?

4) Oman korjaustoiminnan toimintatavat ja käytännöt:

- Miten päätetään mitä korjataan ja miten ohjataan korjauksia? (suunnitelmallisuuden taso) – kysyntätilanteen vaikutus korjausten tasoon?
- Miten alueellinen kysyntätilanne huomioidaan korjauksissa? Miten korjaukset rahoitetaan?
- Miten omakustannusvuokrajärjestelmä vaikuttaa korjaamisen käytäntöihin ja rahoitukseen?
- Vuotuisen korjaustoiminnan ja peruskorjausten painopiste – mikä on taloudellisesti järkevin tapa?
- Miten korjaukset vaikuttavat kohteiden vuokratasoon? (tarvitava vs. realistinen vuokrataso > korjausten taloudellinen kannattavuus)
- Mikä on keskimääräinen varautumisen taso? (% , €/m²) Jos varautumisessa on kohdekohtaisia eroavaisuuksia, mistä nämä johtuvat? Mitä käytetään investointipäätöksissä (d)? Varaudutaanko korjauksiin heti kohteen valmistuttua? Miten varautumisen taso määritellään?

5) Korjaamisen taloudelliset edellytykset ja tähän liittyvät haasteet eri alueilla:

- Millä alueilla vuokramarkkinoiden kysyntä–tarjonta-tilanne mahdollistaa korjaamisen taloudellisesti kestäväällä tavalla? Miten tilanne eroaa kaupungin sisällä (keskusta vs. taajama vs. haja-asutusalue)?
- Kuinka pitkälle ennakoidaan kysyntää? Investointipäätösten aikajänne?
- Jätetäänkö kohteita korjaamatta sen takia, ettei kysyntätilanne mahdollista korjaamista? Millaisia kohteita ja missä?
- Onko tarvetta purkaa taloja kokonaan tai purkaa vanha kohde uuden talon tieltä? Kuinka paljon tällaisia kohteita on? Mitä haasteita näihin liittyy? Arvio yleisellä tasolla vuokrataloista (%), joita ei kannata korjata (kuinka yleinen ongelma on?)
- Miten arvioisitte korjaustoimenpiteiden nykyisen tason riittävyyttä kiinteistöjenne pitkän tähtäimen käytettävyyden ja arvon säilymisen näkökulmasta?

6) Kehitys / tulevaisuus

- Korjausrakentamisen ohjaaminen, prosessit ja käytännöt? Mitä tulisi kehittää?
- Miten sääntelyllä / viranomaisohjauksella / tukipolitiikalla voitaisiin edistää suomalaisen asuntokannan teknisen kunnan ylläpitämisen edellytyksiä?

KYSELYLOMAKE

ASUNTOJEN KORJAUSTARVE

Toimialueenne

- () Koko Suomi
- () Kasvukeskukset
- () Paikallinen, mikä kaupunki tai alue?

Omistuksessa asuinkiinteistöjä tai hallinnoinnissa yhtiöitä (lukumäärä)

Omistuksessa tai hallinnoinnissa asuntoja (lukumäärä noin)

Arvioi kouluarvosanoin kerros- ja rivitalojen nykyinen tekninen kunto toimialueellanne yleisesti

10 = erinomainen

7 = tyydyttävä

4 = heikko

		Kouluarvosana								En osaa sa- noa	Erityishuomiot (esim. alueel- liset erot)
		10	9	8	7	6	5	4			
ennen v.	val-	(	(	(	(	(	(	(	(		
1960	mistu-	)	)	)	)	)	)	)	)		
mistuneet	neet										— — —
1960-luvulla	valmistu-	(	(	(	(	(	(	(	(		
valmistu-	neet	)	)	)	)	)	)	)	)		— — —
1970-luvulla	valmistu-	(	(	(	(	(	(	(	(		
valmistu-	neet	)	)	)	)	)	)	)	)		— — —
1980-luvulla	valmistu-	(	(	(	(	(	(	(	(		
valmistu-	neet	)	)	)	)	)	)	)	)		— — —
1990-luvulla	valmistu-	(	(	(	(	(	(	(	(		
valmistu-	neet	)	)	)	)	)	)	)	)		— — —

Asuntojen kysyntätilanne mahdollistaa korjaamisen taloudellisesti kannattavasti seuraavilla alueilla?

suuret kaupungit = yli 100 000 asukasta

keskikokoiset kaupungit = 30 000 - 100 000 asukasta

pienet kaupungit = alle 30 000 asukasta

	Täysin sama mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä	En osaa sanoa	Erityishuomioit (esim. alueelliset erot)
suurten kaupunkien keskusta-alueilla	()	()	()	()	()	()	----- -
suurten kaupunkien keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla	()	()	()	()	()	()	----- -
keskikokoisten kaupunkien keskusta-alueilla	()	()	()	()	()	()	----- -
keskikokoisten kaupunkien keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla	()	()	()	()	()	()	----- -
pienien kaupunkien keskusta-alueilla	()	()	()	()	()	()	----- -
pienien kaupunkien keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla	()	()	()	()	()	()	----- -

Tekninen korjaustarve kertyy rakennusten ikääntyessä johtuen kulumisesta ja vaurioista sekä laadullisten ominaisuuksien jälkeen jäämisestä suhteessa vaatimustasoon. Ns. **korjausvelkaa** katsotaan syntyneen, kun rakennuksen tekninen nykyarvo on alle 75 % uutta vastaavasta tasosta.

Kuinka paljon omistamissanne / hallinnoimissanne asuinkiinteistöissä on ns. korjausvelkaa?

	Erit- tän paljon	Mel- ko pal- jon	Jon- kin ver- ran	Mel- ko vä- hän	Ei lain- kaan	Kyseisenä ajan- kohtana valmis- tuneiden raken- nusten lukumäärä	E erityis- huomiot
ennen v. 1960 val- mistuneissa	()	()	()	()	()	----- —	-----
1960-luvulla valmistu- neissa	()	()	()	()	()	----- —	-----
1970-luvulla valmistu- neissa	()	()	()	()	()	----- —	-----
1980-luvulla valmistu- neissa	()	()	()	()	()	----- —	-----
1990-luvulla valmistu- neissa	()	()	()	()	()	----- —	-----

Miten seuraavat tekijät vaikuttavat omistamienne / hallinnoimienne asuinrakennusten korjaamiseen seuraavien viiden vuoden aikana?

	Edistää merkittä- västi	Edis- tää jon- kin ver- ran	Ei vai- kutusta	Vaike- uttaa jonkin verran	Vaikeut- taa mer- kittävästi	E erityis- huomiot
Yhtiön/yhtiöiden taloustilanne	()	()	()	()	()	-----
Asuntojen kysyntä- /tarjontatilanne	()	()	()	()	()	-----

Asuntojen vuokra- /hintataso	()	()	()	()	()	-----
Korjauskustannukset	()	()	()	()	()	-----
Rahoituksen saata- vuus	()	()	()	()	()	-----
Korjausrakentamis- palvelujen saatavuus	()	()	()	()	()	-----
Korjausrakentamisen määräykset (esim. energiatohokkuus)	()	()	()	()	()	-----
Käyttämätön raken- nusoikeus	()	()	()	()	()	-----
Viranomaisten toi- mintatavat ja proses- sit	()	()	()	()	()	-----
VAIN ARA-taloja omistaville: vuokrien omakustannusperiaa- te	()	()	()	()	()	-----

**Kuinka monta rakennusta olisi taloudellisempaa purkaa kuin peruskorja-
ta omistamassanne / hallinnoimassanne asuntokannassa?**

	Rakennusten lukumäärä	Miksi? (perusteet, taustat)
Purkaa koko- naan	-----	-----
Purkaa vanha ja rakentaa uusi asuin- kiinteistö tilalle	-----	-----

Miten hyvin seuraavat väittämät kuvaavat oman yhtiönne / hallinnoimienne asuinkiinteistöjen korjaustoimintaa?

	Täysin samaa mieltä	Osittain samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Osittain eri mieltä	Täysin eri mieltä	Erityishuomiot
Korjaamme kohteita jatkuvasti siten, että kohteiden tekninen arvo säilyy hyvällä tasolla	()	()	()	()	()	----- -
Korjaamme kohteita suurina peruskorjauksina ("huputus")	()	()	()	()	()	----- -
Korjaamme vain sen, mikä on välttämätöntä	()	()	()	()	()	----- -
Ohjaamme korjaustoimintaa keskitysti	()	()	()	()	()	----- -
Seuraamme kuntoa jatkuvasti säännöllisin kuntoarvioin ja tutkimuksin	()	()	()	()	()	----- -
Teemme yksityiskohtaisen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman	()	()	()	()	()	----- -
Taloudellinen kannattavuus ohjaa voimakkaasti korjaustoimintaamme	()	()	()	()	()	----- -

Miten varmistetaan asuinkiinteistöjen teknisen kunnon säilyminen Suomessa? Mitkä ovat asuinrakennuskannan korjaamisen kannalta keskeisimmät kehityskohteet seuraavilla alueilla?

Lainsäädäntö	
Kaupunkien lupa ym. prosessit	
Kaavoitus ja maankäyttö	
Tuki- ja rahoituspolitiikka	
Rakentamisen laatu ja prosessit	
Muut asiat	

PTT julkaisuja, PTT publikationer, PTT publications

22. Hanna Karikallio. 2010. Dynamic Dividend Behaviour of Finnish Firms and Dividend Decision under Dual Income Taxation
21. Satu Nivalainen. 2010. Essays on family migration and geographical mobility in Finland
20. Terhi Latvala. 2009. Information, risk and trust in the food chain: Ex-ante valuation of consumer willingness to pay for beef quality information using the contingent valuation method.
19. Perttu Pyykkönen. 2006. Factors affecting farmland prices in Finland

PTT raportteja, PTT rapporter, PTT reports

250. Noro, K ja Lahtinen, M. 2015. Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys.
249. Holm, P., Hietala, J. ja Härmälä, V. 2015. Liikenneverkko ja kansantalous – Suomi–Ruotsi vertailua
248. Alho, E. – Noro, K. – Pyykkönen, P. 2014. Ruokakorista sijoitussalkkuun – Näkemyksiä kotimaisesta ruokaketjusta sijoituskohteena.
247. Hietala, J., Alhola, K., Horne, P., Karvosenoja, N., Kauppi, S., Kosenius, A-K., Paunu, V-V., Seppälä, J. 2014. Kaivostoiminnan taloudellisten hyötyjen ja ympäristöhaittojen rahamääräinen arvottaminen.
246. Holm, P. ja Kerkelä, L. 2014. Voisiko Suomi seurata Ruotsin ja Norjan esimerkkiä? Näkökohtia perintö- ja lahjaverosta sekä luovutusvoittoverosta.

PTT työpapereita, PTT diskussionsunderlag, PTT Working Papers

169. Holappa, V., Huovari, J., Karikallio, H. ja Lahtinen, M. 2015. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017
168. Yrjölä, T. 2014. Melan myöntämien työturvallisuusapurahojen vaikuttavuusarviointi
167. Huovari, J. 2015. Päästökaupan epäsuorien kustannusten kompensointi.
166. Peltoniemi, A., Arovuori, K., Karikallio, H., Niemi, J. ja Pyykkönen, P. 2014. Viljasektorin hintarakenteet.
165. Kosenius, A-K., Tulla, T., Horne, P., Vanha-Majamaa, I. ja Kerkelä, L. 2014. Metsäpalojen torjunnan talous ja ekosysteemipalvelut – Kustannusanalyysi Pohjois-Karjalasta.
164. Hietala, J., Kosenius, A-K., Rämö, A-K. ja Horne, P. 2014. Metsätalouden taloudellinen tulos eri kasvatustavoissa.