

Kyselytutkimus suomalaisen kerrostalokannan todellisesta korjauspotentiaalista 10/2015

Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja
TEM raportteja
61/2015



TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ
ARBETS- OCH NÄRINGSMINISTERIET
MINISTRY OF EMPLOYMENT AND THE ECONOMY

Kyselytutkimus suomalaisen kerrostalokannan todellisesta korjauspotentialista 10/2015

Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu
TEM raportteja 61/2015

ISSN 1797-3562

ISBN 978-952-327-049-7

Julkaisun nimi	Kyselytutkimus suomalaisen kerrostalokannan todellisesta korjauspotentiaalista 10/2015
Tekijät	Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Sarjan nimi ja numero	TEM raportteja 61/2015
ISSN verkkojulkaisu	1797-3562
ISBN verkkojulkaisu	978-952-327-049-7
Kieli	Suomi
Kokonaissivumäärä	18
Julkaisun taittotoho	Valtioneuvoston hallintoyksikkö
Julkaisun jakelu	Verkkosivuilla PDF: www.tem.fi/julkaisut
Yhteyshenkilön nimi	Anne Jatila-Jokinen, Luonnonvaratalous ja resurssitehokkuus -ryhmä (LRT) Elinkeino- ja innovaatio-osasto (EIO)

Tiivistelmä

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää suomalaisen kerrostalokannan todellinen korjauspotentiaali, erityisesti 1960- ja 1970-lukujen talokantaa painottaen. Aihe on relevantti, koska 44 % maamme asunnoista sijaitessa kerrostaloissa. Lisäksi näistä asunnoista yli 570 000 on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla, mikä tarkoittaa ison osan niistä olevan siinä iässä, että korjaustoimenpiteiden toteuttaminen on jo hyvässä käynnissä.

Tutkimus toteutettiin laajana kyselynä, jonka pääasiallinen kohderyhmä olivat asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijät, hallitusten jäsenet ja puheenjohtajat sekä muut kerrostalokiinteistöjä hallinnoivat henkilöt. Yli 3 300 henkilön otannan mukaan noin kolme neljäsosaa (76,4 %) ilmoitti, että heidän hallinnoimaansa kiinteistöön on suunnitteilla korjaustoimenpiteitä. Mikä vielä kiinnostavampaa, 76 % niistä on tarkoitus toteuttaa seuraavan viiden vuoden sisään. Käytännössä tämä 1960-1970 -lukujen asunnoista puhuttaessa tarkoittaa enimmillään noin 66 000 asunnon kappalemääräistä sekä 2,7 miljardin euron euromääräistä keskimääräistä korjauspotentiaalia seuraavan viiden vuoden aikana.

Tämä tulos on linjassa aiempien, muun muassa tänä vuonna julkaistun Pellervon Taloustutkimuksen (Hietala et al.) tulosten kanssa. Suurin ero kuitenkin on, että aiemman tutkimuksen keskittyessä pitkälti tekniseen korjaustarpeeseen ja sitä kautta lasket-tavaan euromääräiseen korjausvelkaan, on tämän tutkimuksen tarkoitus ollut selvittää nimenomaan päättävässä asemassa olevien ihmisten näkemyksiä. Sillä tavalla on pyritty selvittämään sitä, mitä oikeasti tulee tapahtumaan. Ei sitä, mitä pitäisi tapahtua.

Tutkimuksessa haluttiin selvittää myös kiinnostusta hyödyntää puuta kerrostalojen korjaus- ja lisäkerrosrakentamisessa. Se nähtiin uudispuukerrostalorakentamista suurempana ja helpompana vaihtoehtona. 28% vastaajista ilmoitti olevansa kiinnostuneita puun käytöstä korjaus- ja lisäkerrosrakentamisessa. Suurin syy tähän lienee, että suurimmassa osassa esiin tulleita korjaustarpeita, kuten putkiremonteissa, ei puun käyttö ole mahdollista. Samoin puurakentaminen koetaan rakentamismääräysten soveltamisen kautta haastavana joskin osaavissa käsissä hyvänä ratkaisuna. Tutkimustieto ei ole vielä tavoittanut täysin päätöksentekijöitä, mistä johtuen puu jää edelleen ajoittain konventionaalimpien materiaalitratkaisujen varjoon.

Publikationens namn	Enkätundersökning om den faktiska renoveringspotentialen i fråga om höghus i Finland 10/2015
Författare	Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Publikationsseriens namn och löpande nummer	ANM rapporter 61/2015
ISSN elektronisk publikation	1797-3562
ISBN elektronisk publikation	978-952-327-049-7
Publikationens språk	finska
Sidantal	18
Layout	Statsrådets förvaltningsenhet
Distribution	Publikationen som PDF: www.tem.fi/julkaisut
Kontaktpersonens namn	Anne Jättilä-Jokinen, Närings- och innovationsavdelningen Naturresursekonomi och resurseffektivitet

Sammanfattning/referat

Syftet med denna undersökning var att utreda den faktiska renoveringspotentialen i fråga om det finländska höghusbeståndet, med särskild tyngdpunkt lagd på de höghus som byggts på 1960- och 1970-talen. Temat är relevant, eftersom 44 % av bostäderna i vårt land finns i höghusen. Av dessa bostäder har dessutom över 570 000 bostäder blivit byggda på 1960- och 1970-talen, vilket innebär att en stor del av bostäderna är så pass gamla att renoveringsarbeten redan är aktuella.

Undersökningen genomfördes i form av en omfattande enkät vars huvudsakliga målgrupp bestod av disponenter, styrelsemedlemmar och ordförande i bostadsaktiebolag samt andra som förvaltar höghusfastigheter. Samplet var drygt 3300 personer och av dessa meddelade cirka två tredjedelar (76,4 %) att renoveringsåtgärder planeras bli genomförda i den fastighet som de förvaltar. Det som gjorde saken ännu mer intressant var att 76 % av åtgärderna planerades bli genomförda inom de fem närmaste åren. När man talar om bostäder som byggts på 1960-1970-talen, innebär detta i praktiken att det handlar om cirka 66 000 bostäder som mest och att värdet av den genomsnittliga renoveringspotentialen inom de fem närmaste åren är 2,7 miljarder euro.

Resultatet ligger i linje med tidigare publicerade resultat, bl.a. de som Pellervon Taloustutkimus PTT publicerade (Hietala et al.) i år. Den största skillnaden är dock den att när de tidigare undersökningarna koncentrerade sig närmast på renoveringsbehovet och den renoveringsskuld i euro som kunde beräknas på basis av det, har syftet med denna undersökning varit att uttryckligen utreda åsikterna hos sådana människor som är i beslutsfattarställning. På det sättet har man försökt utreda vad som faktiskt kommer att hända. Och inte det vad som borde göras.

Ett av målen för undersökningen var också att utreda intresset för att använda trä vid renoveringen av höghus och byggandet av extra våningar på höghusen. Det betraktades som större och lättare alternativ än byggandet av helt nya höghus av trä. 28 % av respondenterna uppgav sig vara intresserade av att använda trä vid renoveringen av hus och byggandet av extra våningar på höghus. Den största orsaken därtill torde vara att det inte är möjligt att använda trä för största delen av uppdagade renoveringsbehov, t.ex. vid rörsaneringar. Träbyggandet upplevs dessutom vara en utmaning med tanke på tillämpningen av byggbestämme- lselserna, men å andra sidan anses det vara en bra lösning om yrkesmän utför arbetet. Forskningsrörelsen har ännu inte till fullo nått ut till beslutsfattarna, vilket är orsaken till att träet fortfarande tidvis hamnar i skuggan av mer konventionella materiallösningar.

SISÄLLYS

Esipuhe.....	6
Taustaa.....	7
Aiempi tutkimus	8
Tutkimus ja sen toteutus.....	9
Vastaajat ja tutkimuksen luotettavuus	10
1 Onko edustamaanne kohteisiin/yhtiöön suunniteltu remonteja?	11
2 Minkälaisia remonteja on suunniteltu?	12
3 Onko kohteessa harkittu/selvitetty lisä- tai täydennysrakentamista?.....	13
4 Millä aikataululla remonttien uskotaan toteutuvan?	14
5 Kiinnostaako teitä puu materiaalina rakentamisessa?	15
Ehdotukset mahdollisesta jatkotutkimuksesta	16
Liite 1. Euromääräisen korjaustarpeen selvittäminen	17
Liite 2. Lisätietoja.....	18

ESIPUHE

Suomessa on noin 5,47 miljoonaa asukasta ja noin 2,9 miljoonaa asuntoa mukaan lukien vapaa-ajan asunnot. Suomi on Espanjan jälkeen Euroopan toiseksi kerrostalovaltaisin maa. Pohjoismaiden kesken pääsemme kerrostalotiheyden vertailussa Ruotsin ja Tanskan jälkeen kolmannelle sijalle. Suomen taajama-aste on noussut tasaisesti nykyiseen n. 84 %.

Asuinkerrostaloasuntoja Suomessa on 1,29 miljoonaa kappaletta, mikä käytännössä tarkoittaa, että 44 % maamme asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Asuinkerrostaloja maassamme on noin 56 000 kappaletta. Tuo suhdeluku ei tule merkittävästi muuttumaan, sillä uudisasunnoista noin neljä kymmenestä rakennetaan edelleen kerrostaloihin. Tämä tarkoittaa noin 15 000 asuntoa per vuosi.

Muuttoliike ja kaupungistuminen 1960-luvulta alkaen ovat olleet historiallisen suuria ilmiöitä, jotka johtivat kansainvälisessäkin vertailussa huomattavaan taajama-asteen kohoamiseen. Tämän seurauksena syntyi uudenlainen kulttuuri, lähiökulttuuri, johon kuuluivat oleellisena osana kerrostalot ja sinne muuttaneiden ihmisten ja perheiden muodostama uusi sosiaalinen ekosysteemi.

Kaiken kaikkiaan näitä 1960 – 1970 -lukuilla rakennettuja kerrostaloja on 28 000 ja niissä on peräti 570 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat nyt suurten peruskorjausten edessä. Kyseessä on välttämätön operaatio, joka aiheuttaa niin asunto- kuin kiinteistösaakeyhtiöillekin kasvavia kustannuksia seuraavina vuosina. Toisaalta se tulee myös pakottamaan suomalaisen rakennusteollisuuden kehittämään omaa toimintaansa ja tarjontaansa, jotta se pystyy vastaamaan kasvavaan tarpeeseen. On ennakoitavissa, että markkina peräänkuuluttaa entistä enemmän tehokkaampia ja tuottavuudeltaan parempia ratkaisuja.

Tämän korjauspotentiaalin kartoituksen lähtökohtana oli selvittää erityisesti 60- ja 70-lukujen kerrostalojen korjaustarve. Samalla tutkimus oli osa juuri päätymässä olevaa Metsäalan strategista ohjelmaa (MSO) ja sillä selvitettiin myös kotimarkkinalähtöisen puurakentamisen käyttömahdollisuuksia korjausrakentamisessa. Puurakentamisen soveltuvuudesta korjaus- ja täydennysrakentamiseen on hyviä esimerkkejä. Tällä tutkimuksella pyrittiin selvittämään markkinan valmiutta puun käytön hyödyntämiseen korjaushankkeissa sekä pohjustaa puurakentamisen edistämistä osana Juha Sipilän hallituksen biotalouden kärkihankkeita.

Tämän tutkimuksen toteutuksesta vastasi Työ- ja elinkeinoministeriön toimeksiantona Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy.

TAUSTAA

Tutkimuksen taustatietona oli kolme faktaa.

Ensinnäkin se, että Suomi on ehkäpä vastoin yleistä harhaluuloa todella kerrostalovaltainen maa. Peräti 44 % suomalaisista asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Käytännössä tämä tarkoittaa 1 250 000 kerrostaloasuntoa yhteensä 56 000 asuinkerrostalossa.

Toinen lähtökohtatieto on se, että runsaan määrän lisäksi kerrostalokantamme on myös verrattain vanhaa. Puolet, eli 28 000, maamme asuinkerrostaloista on rakennettu 1960 - 1970 -luvulla ja ovat siis iältään välillä 36 - 55 vuotta. Jos tämä koko kanta energiakorjattaisiin nykyvaatimuksia vastaavaksi, olisi pelkästään tämä urakka itsessään jo aiempien arvioiden mukaan reilun 30 miljardin euron arvoinen. Kun lisäksi edellä mainitussa PTT:n tutkimuksessa todettiin, että arviolta 92 % näistä kohteista korjausurakka on myös taloudellisesti kannattava, näkisimme tarpeelliseksi selvittää kysymällä sitä, kuinka paljon näitä toimenpiteitä todella oikeasti ollaan toteuttamassa.

Kolmas lähtökohtana ollut tieto liittyy puurakentamiseen ja sen edistämiseen. Tähän mennessä yli kaksikerroksisia puutaloja on Suomeen rakennettu alle 50 kappaletta, mikä tarkoittaa noin 1300 asuntoa. Tämä on verrattain vähän. Suomessa kuitenkin on sekä materiaaleja että osaamista olemassa sen verran paljon, että vahvan kotimarkkinan avulla puurakentamisessa voisi olla ainesta vientituotteeksikin. Siksi halusimme selvittää, olisiko korjaus- ja lisäkerrosrakentamisessa suurempi potentiaali ja aito markkinatarve puun hyödyntämiselle rakentamisessa. E erityisen kiinnostavina aiheina näimme sekä lähiökerrostalojen julkisivujen energiakorjaukset että puulisäkerrosrakentamisen.

AIEMPI TUTKIMUS

Suomalaisen lähiöiden kerrostalokannan painottumisesta 60 - 70 -luvulle on ollut esillä verrattain pitkään. Tämän seurauksena on käyty kasvavaa keskustelua siitä, mitä tulee tapahtumaan, kun tämä kerrostalokanta tulee 40 - 50 vuoden ikään ja erityisiä korjaustarpeita alkaa olla yhä enemmän.

Muun muassa Oulun yliopisto on tehnyt paljon työtä aiheen kimpussa ja kehittänyt erilaisia konsepteja lähiökerrostalojen korjaamiseen. ”Lähiöiden kunnostus on yhtä iso ponnistus kuin sodan jälkeinen jälleenrakentaminen”, totesi heidän arkkitehtuurisen osastonsa dosentti Anu Soikkeli puuinfo.fi -sivuston haastattelussa 2013. Soikkeli koordinoi Tekesin Rakennettu ympäristö -ohjelmaan kuuluvaa kolmivuotista hanketta, jossa lähiökerrostalojen korjaamiseen ja laajentamiseen kehitetään käyttö- ja liiketoimintalähtöistä korjauskonsepteja.

Toinen aihetta hieman toisesta näkökulmasta tutkinut taho on Pellervon Taloustutkimus. Heidän tänä vuonna julkaistu raporttinsa Asuinrakennusten korjaustarve (Hieta et al, 2015) keskittyi arvioimaan asuntokannan teknistä ja taloudellista korjaustarvetta. Heidän lopputulemansa mukaan vuotuinen euromääräinen tekninen korjaustarve Suomessa seuraaville kymmenelle vuodelle (2016 - 2015) on keskimäärin 3,51 miljardia euroa. Tästä summasta taloudellista perusteltua korjattavaa taas on heidän mukaansa 92 % eli 3,19 miljardia euroa.

Tämä tutkimus toimii tähän päivään tarkentavana jatkona PTT:n kartoitukselle. He pohtivat asiantuntijan näkökulmasta mitä kannattaa korjata sekä teknisessä että taloudellisessa mielessä. Tässä tutkimuksessa tietoa kartoitetaan kysymällä asuntoja hallinnoivilta päättäjiltä (isännöitsijät, kiinteistöpäälliköt, taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat), mitä he haluavat korjata ja uskovat tulevansa korjaamaan. Vertaamalla tätä tietoa PTT:n tutkimuksen kaltaisiin tutkimustuloksiin, on mahdollista saada erittäin hyvä arvio muun muassa siitä, mikä on näiden kohderyhmänä olevien päättäjien todellinen tietotaso ja kuinka suuria riskejä he ovat valmiita ottamaan sekä toisaalta pohtia sitä, miten heitä voitaisiin tukea sekä päätöksenteossa että itse korjaushankkeiden toteutuksessa. Samoin tältä pohjalta on mahdollista arvioida toimenpiteiden vaatimaa rahoitustarvetta.

TUTKIMUS JA SEN TOTEUTUS

Tutkimuksella pyrittiin saavuttamaan niin kattava joukko sekä asunto- että kiinteistö- osakeyhtiöiden päättäjiä, että tulos voitaisiin kattavasti yleistää koskemaan koko suomalaista kerrostalokantaa. Kartoitus toteutettiin laajana kyselynä, jonka vastajiksi valikoituivat kuntien ja kaupunkien vuokratyhtiöiden vastuulliset henkilöt ja sattuman varaisesti valittu otos isännöitsijöitä ja taloyhtiöiden hallitusten jäseniä. Otoksen haluttiin edustavan laajalti eri päättäjärühmien kerrostaloyhtiötä.

Kysely sisälsi henkilöä identifioivien talo- ja yhtiötyyppikohtien lisäksi yhteensä 5 kysymystä:

1. Onko edustamaanne kohteisiin/yhtiöön suunniteltu remontteja?
2. Minkälaisia remontteja on suunniteltu?
3. Onko kohteessa harkittu/selvitetty lisä- tai täydennysrakentamista?
4. Millä aikataululla remonttien uskotaan toteutuvan?
5. Kiinnostaako teitä puu materiaalina rakentamisessa?

Kysymyksien vastausvaihtoehtojen lisäksi osassa kysymyksiä oli mahdollista oman vapaan tarkentavan sanallisen kommentin jättämiseen.

VASTAAJAT JA TUTKIMUKSEN LUOTETTAVUUS

Ennalta määriteltyyn (ks. yllä) kohderyhmään kuuluvia vastauksia saatiin yhteensä 3 376. Tutkimusta voidaan pitää tilastollisesti tarkkana, sillä virhemarginaali on kaikissa kysymyksissä standardina pidetyllä 95 % luottamustasolla < 2 %, esimerkiksi kysymyksen 1. kohdalla se on noin 1,43 %. Samoin luotettavuutta lisää se, että vastaajat ovat jakautuneet sekä taloyhtiöiden isännöitsijöihin ja hallitusten puheenjohtajiin että toisaalta kunnallisten ja yksityisten vuokratyöyhtiöiden kiinteistöpäälliköihin ja isännöitsijöihin.

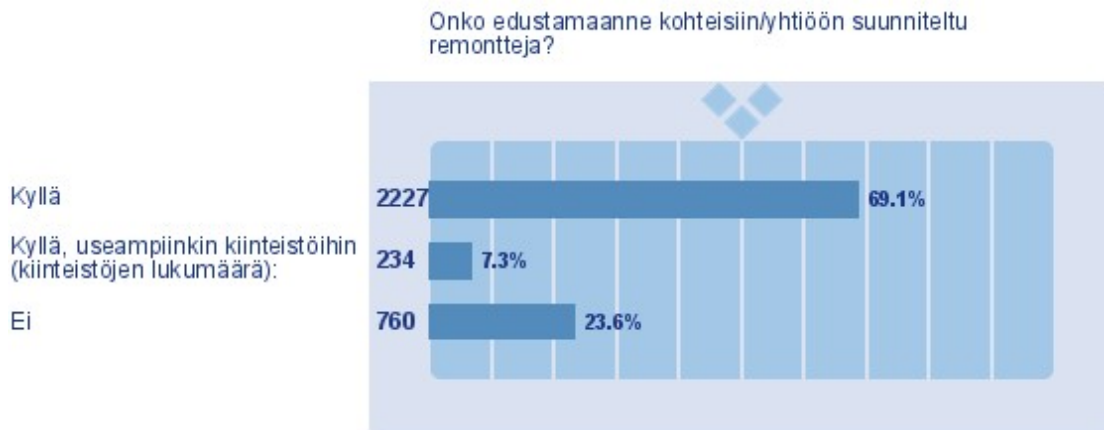
Yksi huomioon otettava tekijä on ihmisten vastaushalukkuus ja sen painottuminen oman asumis- ja korjaustilanteen mukaan. On verrattain todennäköistä, että ne henkilöt, jotka ovat jo mielessään harkinneet korjausrakentamista ja kenties jopa aikatauluttaneet sitä, vastaavat aiheeseen liittyvään kyselyyn verrokkiryhmäänsä paremmin. Samoin aiheesta tietoiset ihmiset vastaavat todennäköisemmin kuin he, joille aihe ei ole entuudestaan tuttu. Tämä saattaa nostaa kysymyksessä 1. "Onko edustamaanne kohteisiin/yritykseen suunniteltu remonteja?" kyllä vastausten lukumäärän hieman todellista korkeammaksi. Kokonaisuutena tutkimusotanta on varsin kattava ja tulokset sitä kautta yleistettävissä koko maata koskeviksi.

1 Onko edustamaanne kohteisiin/yhtiöön suunniteltu remontteja?

Tässä kysymyksessä halusimme sekä selvittää sitä, kuinka suurta osaa taloista ollaan korjaamassa, että toisaalta saada samalla jonkin käsityksen näiden toimenpiteiden aikataulusta. Tätä tietoa olisi sitten mahdollista käyttää sekä teollisten investointipäätösten että toisaalta myös julkishallinnon painopistepainotusten pohjana.

Lopputuloksena yhteensä 76,4 prosenttia (2461 kpl) vastaajista ilmoitti suunnitelleensa remonttia edustamaansa yhtiöön (-öihin). Ensi arviolta tämä kuulostaa varsin suurelta luvulta. Toisaalta kuten jo aiemmin mainittiin, on tässä huomioitava se, että päättäjät, joiden kohteissa on harkittu remonttia, myös kiinnittävät enemmän huomiota aiheeseen liittyviin artikkeleihin ja sitä kautta vastaavat todennäköisemmin kyselyihin, jotka liittyvät aiheeseen.

Suuren vastaajamäärän pohjalta (3376 kpl), jos tämä suhdeluku yleistettäisiin koskemaan kaikkia maamme 1960- ja 1970-lukujen kerrostaloja, tarkoittaisi se käytännössä sitä, että korjaustoimenpiteitä tehtäisiin noin 21 000 kerrostalossa ja ne koskisivat yli 435 000 asuntoa. Euromääräisesti arvioimme tämän tarkoittavan noin 2,7 miljardin euron vuotuista korjauspotentiaalia. Tämä on hyvin linjassa PTT:n alkuvuodesta arvioiman vuosien 2016 - 2015 noin 3,5 miljardin euron korjaustarpeen kanssa. Tästä teknisestä tarpeesta he arvioivat olevan taloudellisesti kannattavaa korjattavaa noin 3,2 miljardia euroa. Eron voidaan ajatella johtuvan siitä, että PTT perusti laskelmansa teknis-taloudelliseen tarpeeseen, kun taas tässä pyrittiin arvioimaan päättäjien subjektiivista näkemystä tulevista korjauksista. Käyttämämme korjaustoimenpiteiden vuotuisten kokonaiskustannusten laskukaava löytyy raportin lopusta liitteestä numero 1. Käytetyt asunto- ja talokohtaiset kustannusarviot perustuvat markkinahintoihin.



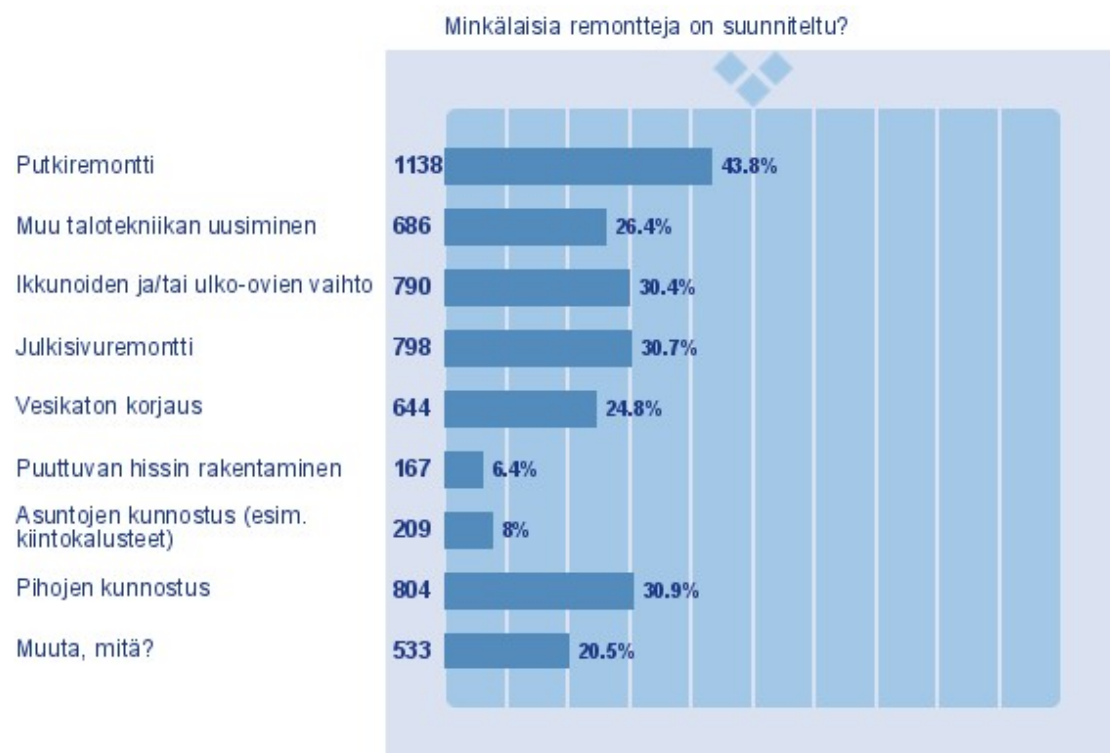
2 Minkälaisia remontteja on suunniteltu?

Tällä kysymyksellä haluttiin selvittää sitä, minkälaisia remontteja erityisesti on harkittu. Tätä tietoa voidaan hyödyntää arvioitaessa teollisuuden investointipainotuksia jatkossa sekä toisaalta arvioitaessa suunnitteilla olevien korjaustoimenpiteiden kokonaiskustannuksia ja -kannattavuutta.

Selkeästi eniten suunniteltu remonttityyppi oli putkiremontti. Kun siihen vielä lasketaan mukaan muu talotekniikan uusiminen, tulee kokonaisuudeksi 70,2 %. Tässä on toki huomioitava, että eri remonttityyppejä yhdistetään toisiinsa laajasti, jolloin toimenpiteiden osuuksien yhteenlaskettu summa on yli 100 %. Käytännössä kuitenkin voidaan sanoa, että putki- ja talotekniikkaremontti on ollut suurimman osan kerrostalopäättäjistä suunnitelmista ikään kuin pohjana, ja sen kanssa yhtä aikaa on toteutettu myös muut toimenpiteet.

1960- ja 1970-lukujen asuntojen osalta yllä olevat luvat tarkoittaisivat käytännössä noin 305 000 asunnon putki- ja talotekniikkaremonttia seuraavan viiden vuoden aikana. Yhden asunnon remontoinnin hinnaksi arvioitiin noin 40 000 euroa, minkä perusteella talotekniikka remonttien vuotuinen korjauspotentiaali on noin 1,86 miljardin euroa. Yksikkökohtainen remonttihinna perustuu pk -seudun markkinahintoihin kattavasta talotekniikka ja märkätilasaneerauksesta arvonlisäveroineen.

Samalla tavalla arvioiden tulisivat julkisivutöiden vuotuiset kustannukset olemaan noin 360 miljoonaa euroa ja ikkunoiden ja/tai ovien vaihdon noin 200 miljoonaa. Vesikattokorjaukset taas olisivat vuotuiselta korjauskustannukseltaan noin 80 miljoonaa euroa. Hissien korjaukset olisivat myös noin 80 miljoonaa ja asuntojen erinäiset sisäkorjaukset noin 130 miljoonaa euroa vuodessa. Mahdollisten muiden toimenpiteiden vuotuiset summat olisivat selvästi pienempiä.



3 Onko kohteessa harkittu/selvitetty lisä- tai täydennysrakentamista?

Tällä kysymyksellä halusimme selvittää sitä, tulevatko tulevat korjaustoimenpiteet painottumaan vain ja ainoastaan olemassa olevan uusimiseen ja parantamiseen, vai ovatko harkinnassa myös lisä- ja täydennysrakentamista joko taloudellisesta näkökulmasta (lisäkerrosrakentaminen) tai asuinviihtyvyyden / kiinteistön arvon parantamiseksi (mm. parvekerakentaminen). Lisäksi tarkasteltiin maantieteellistä jakaumaa eri kaupunkien välillä.

Tuloksesta voidaan todeta, ettei lisä- ja täydennysrakentamisen suosio vaikuta erityisen suurelta. 86 % vastaajista ei nähnyt sen olevan heillä ajankohtaista eikä suunnitelmissa ainakaan lähitulevaisuudessa. Lisäkerrosrakentamista oli harkinnut 5,9 % vastaajista, parveke- 1,5 % ja muita toimenpiteitä 6,6 %.

Mielenkiintoista lisätietoa saadaan lisäkerrosrakentamisen maantieteellisestä jakaumasta. Yhteystietonsa jättäneistä lisäkerrosrakentamista suunnitelleista peräti 64 % oli pääkaupunkiseudulta. Kun tähän lisätään vielä Tampere (10 %), niin pelkäämään näiden kahden talousalueen osuus on jo lähes $\frac{3}{4}$ kaikista lisäkerrosrakentamista harkinneista. Kun mukaan otetaan kaikki muutkin alueelliset kasvukeskukset, on niiden osuus kaikista lisäkerrosrakentamista harkinneista yli 90 %. Näillä alueilla täydennysrakentamista on paljon selvitetty ja kokeiltu. Lisäksi alueellinen asuntojen hintataso edustaa mielekästä tasoa kantakaupunkien alueilla kiinteistöjen jalostamiseksi. Tämä ei ole yllättävää, kun ottaa huomioon sen, että käytännössä alan yleinen käsitys tuntuu olevan, ettei lisäkerrosrakentaminen kasvukeskusten ulkopuolella ole yksinkertaisesti kannattavaa. Raportoidun tiedon saaminen aiheesta siis vahvistaa olemassa olevia käsityksiä entuudestaan.



4 Millä aikataululla remonttien uskotaan toteutuvan?

Tällä kysymyksellä selvitettiin edellä mainittujen remonttien ajoitusta. Kysymyksellä mitattiin suunniteltujen remonttien lukumäärää eri vuosina.

Yleishuomiona voidaan tämän pohjalta sanoa, että korjaustoimenpiteillä on kiire. Vastaajien arvion mukaan 76 % suunnitelluista remonteista vähintäänkin alkaisi seuraavan viiden vuoden aikana. Käytännössä tämä tarkoittaa vuosina 2016 - 2020 yhteensä melkein 14 miljardin euron korjaustarvetta. Yli 3 miljardin euron arvosta toimenpiteitä myös vähintäänkin aloitettaisiin jo seuraavan vuoden aikana.

Johtopäätöksenä voidaan myös todeta, että korjausten valmisteluun tulisi erityisesti panostaa hankkeen oikea-aikaisen käynnistämisen mahdollistamiseksi.



5 Kiinnostaako teitä puu materiaalina rakentamisessa?

Viimeisenä kysymyksenä selvitettiin kuinka suuri osa vastaajista oli kiinnostuneita puusta korjaus-, lisä- ja täydennysrakentamisessa. Erityisesti keskityttiin julkisivujen energiakorjaukseen sekä mahdolliseen lisäkerrosrakentamiseen.

Vastaajista yhteensä 28 % osoitti jotain kiinnostusta puun käyttöä kohtaan. Kun ottaa huomioon, että tässä kysyttiin vain mielenkiintoa eikä siis sitä, ovatko he suunnitelleet käyttävänsä puuta tulevissa korjausprojekteissa, on luku varsin pieni. Varsinkin kun vertaa sitä siihen tietoon, että peräti noin 70 % vastaajista kuitenkin oli suunnitellut joitakin korjaustoimenpiteitä ja toisaalta kaikki vastaajat olivat toimenkuvansa mukaisesti jollain tavalla tekemisissä rakentamisen kanssa.

Toisaalta joko julkisivukorjausta tai täydennysrakentamista oli kuitenkin yhteensä suunnitellut kaikista vastaajista vain 40 %, josta edellä mainittu 28 % taas on todella korkea luku. Se tarkoittaa, että näihin toimenpiteisiin, joissa puun käyttö on kaikkein relevanteinta, liittyen peräti 70% niitä suunnitelleista vastaajista oli harkinnut puuta vaihtoehtona kyseisen hankkeen toteutuksessa. Tämän tiedon pohjalta puurakentamisen potentiaali on olemassa, ja nyt se on vain saatava hyödynnettyä ja muutettua todellisiksi investointipäätöksiksi.

Kokonaisuutena mielenkiinto tuntui olevan suurempaa julkisivujen korjauksissa kuin lisäkerrosrakentamisessa. Tämä tulos selittyy osittain jo julkisivuremonttia suunnitelleiden päättäjien ylipäättänsä suuremmalla määrällä lisäkerrosrakentamiseen verrattuna. Lisäkerrosrakentaminen on selkeästi paikka- ja sijaintisidonnaisempaa, mikä näkyy myös näissä valtakunnallisen tason kyselyn tuloksissa.



Ehdotukset mahdollisesta jatkotutkimuksesta

Kokonaisuutena tulosten voidaan sanoa olevan hyvin linjassa sekä aiemman tutkimuksen että toisaalta myös yleisen mielipiteen ja keskustelun kanssa. Tästä huolimatta se herättää kuitenkin runsaasti aiheita jatkotutkimukselle.

Selvitys oli pitkälti volyymipohjainen eikä pyrkinyt pureutumaan erityisen syvästi yksityiskohtiin. Seuraava luontainen vaihe olisi tutkia aihetta astetta suppeammalla otannalla, mutta yksityiskohtaisemmin. Yleisenä ongelmana nähdään, että informaatiota on käytettävissä paljon, mutta palvelutarjonta ei välttämättä vastaa eri osapuolten odotuksia. Tarkastelun tulisi painottua eri osapuolten odotuksiin ja tavoitteisiin. Hyvää vertailupohjaa saisi kysymällä esimerkkinä isännöitsijöiden odotuksia asiakkailtaan ja vastaavasti asiakkaiden odotuksia palveluntuottajilta.

Kansallisesti merkittävän kiinteistövarallisuuden aseman huomioiden 60 – 70 lukujen kerrostalomassaa tulisi kiinteistöjohtaa ammattimaisesti. Kartoittamalla asiakasrajapinnan odotuksia voitaisiin hyvinkin havahtua tilanteeseen, jossa odotusarvo on olemassa, mutta palveluntuottajat eivät ole tätä tunnistaneeet.

Samoin olisi hyödyllistä selvittää rahoittajien mielipidettä korjaamisen kannattavuudesta ja siitä, kuinka suurella osalla näistä taloista on heidän näkökulmastaan riittävä vakuusarvo mahdollisesti tarvittavan lainaehtoisen rahoituksen saamiseksi. Toisaalta voitaisiin mennä pidemmälle ja pohtia, onko olemassa joitakin työkaluja, joiden avulla kohteista voitaisiin tehdä rahoittajien näkökulmasta riskittömämpiä ja sitä kautta mahdollistaa pitkäjänteisempi strategia taloyhtiöille. Tällä voisi olla sekä kansantaloudellisesti että myöskin aluepoliittisesti suuri merkitys, kun mahdollinen korjauskenttäminen saataisiin tehtyä kannattavaksi myös hieman kauempanakin kasvukusten ulkopuolella.

Lisäksi suositeltava jatkotoimenpide on toteuttaa kysely vuosittain pääosin saman sisältöisenä ja samalle kohderyhmälle osoitettuna. Näin tutkimustuloksiin saadaan vertailupohjaa ajan funktiona. Tämä mahdollistaa kerrostalojen todellisen korjauspotentiaalin ennustamisen entistä tarkemmin.

LIITE 1. EUROMÄÄRÄISEN KORJAUSTARPEEN SELVITTÄMINEN

Eri korjaustyyppeihin (esim. putkiremontit) keskimäärin vuotuisella tasolla Suomessa käytettävä rahamäärä seuraavien viiden vuoden aikana laskettiin seuraavalla kaavalla:

$$\frac{\text{Korjauksen talokohtainen kustannus} \times \text{korjaamista suunnitelleiden osuus} \times \text{kyseistä toimenpidettä suunnitelleiden osuus} \times 0,76 \times 28\,000}{5}$$

= Kyseiseen korjaustyyppiin koko Suomessa keskimäärin vuodessa käytettävä summa välillä 2016 - 2020

Kerrostalokohtaisena keskimääräisenä korjauskustannuksena käytimme seuraavia markkinahintaisia summia. Ne perustuvat keskimääräisen, 5-6 kerroksisen ja 2-rappuisen talon kustannuksiin:

- julkisivuremontti 360 000 euroa
- ikkunoiden- ja/tai ulko-ovien vaihto 200 000 euroa
- vesikattoremontti 100 000 euroa
- hissien rakentaminen 400 000 euroa
- asuntojen sisätilojen kunnostus (esim. kiintokalusteet) 500 000 euroa
- pihojen kunnostus 20 000 euroa

Ainoana poikkeuksena käytimme yhteenlaskettujen putkiremontin sekä muun taloteknisen korjauksen arvioinnissa asuntokohtaista summaa, joka oli noin 40 000 euroa. Syynä asuntokohtaisen summan käyttöön oli tämän korjausvaihtoehdon suhteellinen kalleus verrattuna muihin. Näin laskemalla saimme varmistettua riittävän tarkkuuden.

LIITE 2. LISÄTIETOJA

Lisätietoja tutkimuksesta ja sen toteutuksesta antaa:

Eero Pulkkinen, vastuullinen projektipäällikkö
Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
eero.pulkkinen@valvontakonsultit.fi

Kyselytutkimus suomalaisen herrostalokannan
todellisesta korjauspotentialista 10/2015

Verkkojulkaisu
ISSN 1797-3562
ISBN 978-952-327-049-7



TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ
ARBETS- OCH NÄRINGSMINISTERIET
MINISTRY OF EMPLOYMENT AND THE ECONOMY