

Sami Pakarinen
pääekonomisti
Rakennusteollisuus RT ry

30.8.2017

Rakennusteollisuus RT:n teemakatsaus II 2017: Asuinrakennusten korjausrakentaminen

Rakennusteollisuus RT:n toista kertaa julkaistavassa teemakatsauksessa tarkastellaan tällä kertaa korjausrakentamisen markkinoita ja korjausvelan merkitystä kotitalouksien kannalta. Teemakatsauksia julkaistaan jatkossakin vaihtelevista rakentamiseen liittyvistä talouden ilmiöistä.

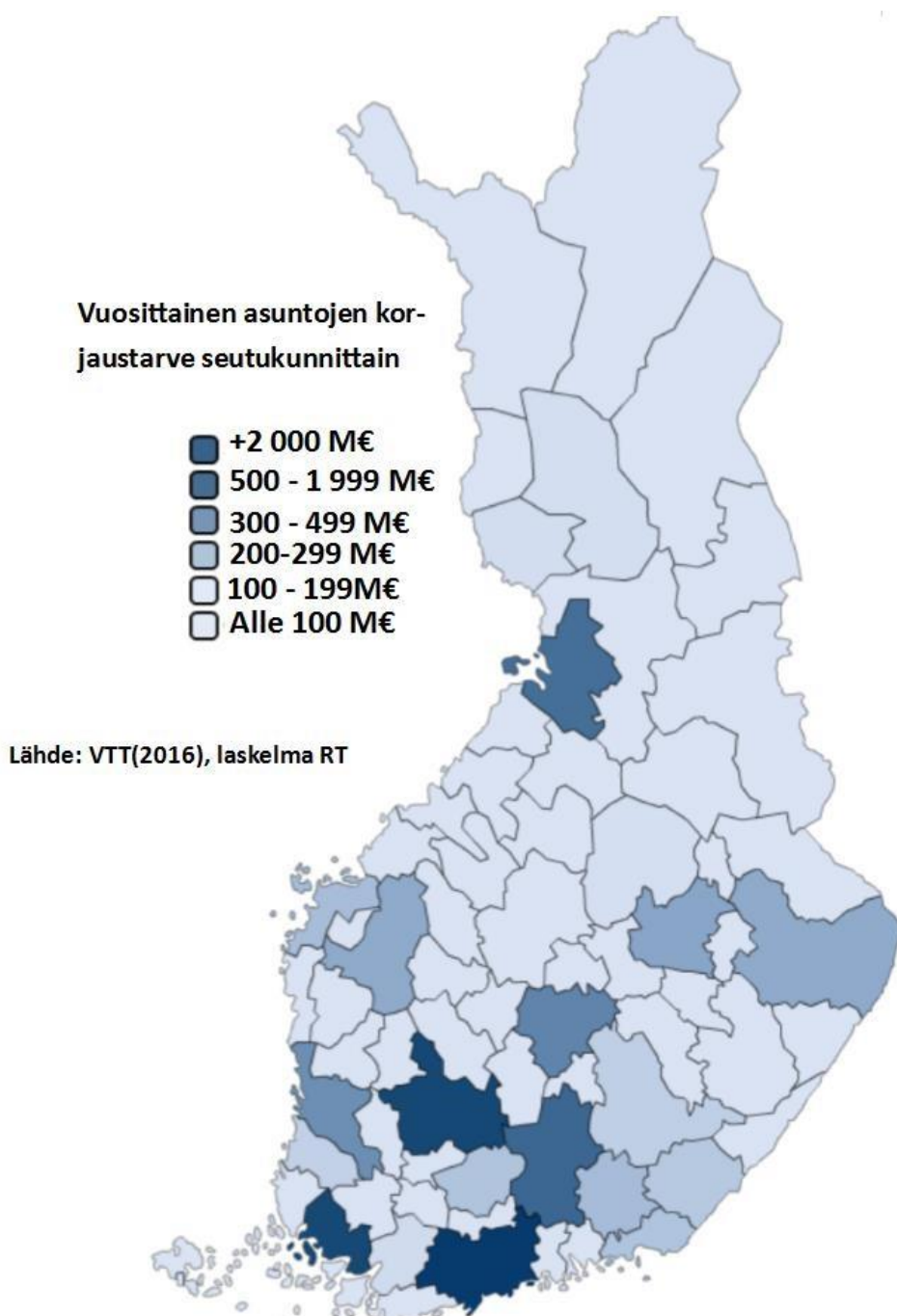
Korjausrakentamisen tuotannon arvo oli ennakkotietojen perusteella vuonna 2016 yhteensä 12,6 miljardia euroa. Korjausrakentaminen kattaa lähes yhtä suuren osan talonrakentamisesta kuin uudisrakentaminen. Korjausrakentamisen merkittävydestä huolimatta aihe ei ole kovin paljon esillä putki- ja julkisivuremontteja lukuun ottamatta. Kokonaiskuvan muodostumista hankaloittavat korjausrakentamisen uudisrakentamista puutteellisemmat tilastot. Tilastoja kerätään pääasiassa vain vuositasolla ja kyselyiden pohjalta koostetuissa tiedoissa voi olla runsaasti vaihteluita.

Tässä katsauksessa on tarkoitus kasata tiiviisti yhteen olemassa olevaa tietoa niin alueellisesta kuin kansallistenkin näkökulmasta. Tarkastelu on rajattu asuinrakennusten korjausrakentamiseen, mitä on määrällisesti enemmän toimitilarakennuksien korjaamiseen verrattuna. Asuinrakennusten ammattimaisia korjauksia tehtiin viime vuonna ennakkotietojen perusteella yhteensä 7,3 miljardin euron edestä. Luvussa ei ole mukana korjausrakentamiseen liittyvät sisustus- yms. palvelut, joiden osuus on huomattava.

Ympäristöministeriön toimeksiannosta VTT selvitti vuonna 2016 alueellista korjaustarvetta. Vuotuinen asuinrakennusten korjaustarve vuosina 2016–2025 on selvityksen perusteella keskimäärin 9,4 miljardia euroa. Tämä pitää sisällään varsinaisten korjaustoimenpiteiden lisäksi myös korjausrakentamiseen liittyvän oheistoiminnan, kuten sisustus- ym. kalustekaupan.

Asuinrakennusten korjausrakentaminen keskittyy suurille kaupunkiseuduille

Asuinrakennusten korjausrakentamisen markkinan alueellinen jakautuminen seutukunnittain on havainnollistettu Kuviossa 1. VTT:n selvityksen ja Rakennusteollisuus RT:n laskelmien perusteella peräti noin 25 prosenttia koko korjausrakentamistarpeesta on Helsingin seutukunnassa. Kun Helsingin seutukunnan lisäksi huomioidaan 9 suurta seutukuntaa, muodostuu näiden yhteenlasketuksi osuudeksi 58 prosenttia (Taulukko 1).



Kuvio 1. Asuntojen korjaustarve keskimäärin vuosina 2016-2025 seutukunnittain. Lähde: VTT (2016), laskelma RT.

Asuinrakennusten korjausrakentamisen markkina ei ensisilmäyksellä näyttäisi olevan yhtä keskittynyttä kuin asuntojen uudisrakentaminen. Uudisasuntorakentamisessa neljän suurimman seutukunnan osuus asunnoille myönnettyjen rakennuslupien perusteella laskettuna oli vuonna 2016 noin 65 prosenttia. Talotyypeittäin tarkasteltuna korjausrakentamisessakin nousee samoihin lukuihin. Kun otetaan huomioon vain kerrostaloasuntokanta ja siihen kohdistuvat korjaukset, nousee neljän suurimman kaupunkiseudun osuus uudisrakentamisen kanssa samaan 65 prosenttiin. Esimerkiksi kerrostalojen putkiremontit ovat alueellisesti painottuneet hyvin

voimakkaasti kymmenelle suurelle kasvuseudulle, joilla sijaitsee lähes 80 prosenttia koko kerrostaloasuntokannasta. VTT on arvioinut kerrostaloissa olevan korjaustarvetta vuosina 2016–2025 yhteensä 3,7 miljardin edestä.

Taulukko 1. Korjaustarve ja korjausrakentaminen sekä muita tunnuslukuja seutukunnittain. Lähde: Tilastokeskus, VTT, Forecon, laskelma RT.

Seutukunta	Väestö 2016	Asuntoja 2016	Väestönmuutos 2010-2016	Korjaustarve milj. €/v	Osuus	Ammattimainen korjausrakentaminen milj. €/v	Kerrostalojen korjaustarve milj. €/v	Osuus
Helsinki	1 518 857	719 026	8,5 %	2 315	25 %	1 797	1 543	42 %
Tampere	398 463	195 152	7,3 %	619	7 %	481	352	10 %
Turku	325 340	162 148	5,1 %	556	6 %	432	295	8 %
Oulu	246 667	112 855	9,2 %	350	4 %	272	166	4 %
Lahti	201 685	102 598	0,2 %	381	4 %	295	169	5 %
Jyväskylä	183 050	88 547	6,2 %	284	3 %	220	144	4 %
Kuopio	139 508	68 728	5,1 %	225	2 %	175	114	3 %
Pori	134 462	67 652	-1,5 %	265	3 %	206	72	2 %
Seinäjoki	126 894	58 768	2,6 %	217	2 %	168	40	1 %
Joensuu	124 735	62 061	1,8 %	217	2 %	168	66	2 %
10 seutukuntaa yht.	3 399 661	1 637 535	6,4 %	5 428	58 %	4 213	2 960	80 %
Muut	2 074 422	1 003 423	-2,6 %	3 977	42 %	3 087	740	20 %
Yhteensä	5 474 083	2 640 958	2,7 %	9 404	100 %	7 300	3 700	100 %

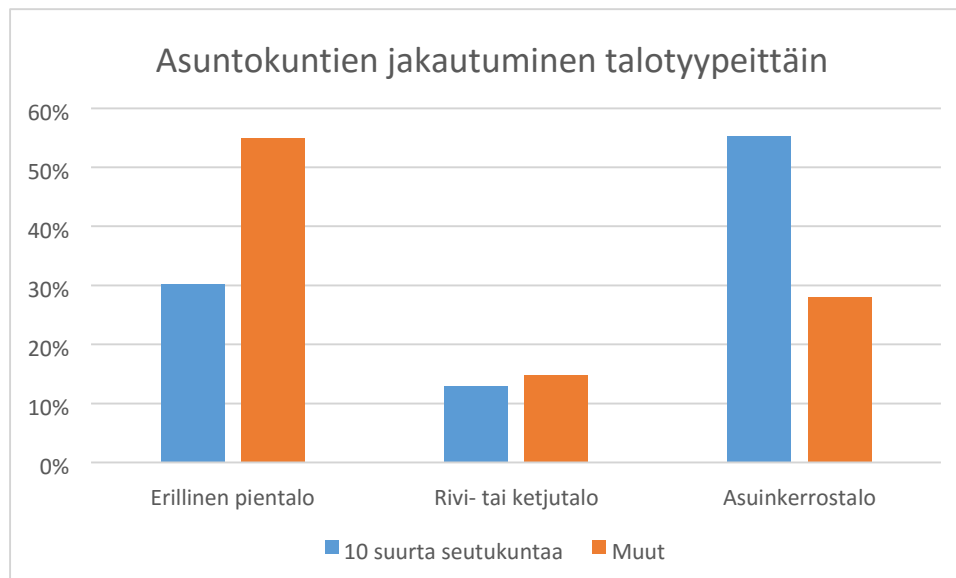
Hankala tilanne koskettaa lähivuosina noin puolta miljoonaa suomalaista: ikääntyvät omakotitaloasujat muuttotappioalueilla heikoimmassa asemassa

VTT:n arvion mukaan omakotitalojen vuotuinen korjaustarve on koko maassa vuosina 2016–2025 keskimäärin 4,6 miljardia euroa. Valtaosa asuinrakennusten korjausrakentamisesta kokonaisuudessaan sekä etenkin väestöltään vähenevien alueiden asuntokorjauksista muodostuu omakotitalojen korjaustarpeesta.

Suomessa on yhteensä noin 1 050 000 omakotitaloa, ja näistä noin 560 000 (53 %) sijaitsee muuttotappion kanssa painivilla alueilla. Väestökato vähentää asuntojen kysyntää ja sitä kautta heijastuu laskuna asuntojen hintoihin. Näillä alueilla kotitalouksien asuntovarallisuus ei kasva, toisin kuin kasvavissa seutukunnissa. Kun koko korjaustarve jaetaan eri alueille omakotitalojen lukumäärän perusteella, muuttotappioalueilla on omakotitaloissa noin 2,5 miljardin korjaustarve vuosittain. Vastaavasti laskettuna kerrostalojen korjaustarve samoilla alueilla on vain noin 750 miljoonaa.

Asuinrakennusten korjausrakentamisen kannalta olennaista on huomata asuntokuntien hyvin erilainen talotyyppijakauma kasvavien seutujen sekä väestökehitykseltään paikallaan pysyvien tai taantuvien alueiden välillä. Kuten Kuviosta 2 havaitaan, näiden alueiden väliset ovat lähes peilikuvat toisistaan. Kasvavilla kaupunki-

seuduilla noin 55 prosenttia asutokunnista asuu kerrostaloissa ja vastaavasti 30 prosenttia erillisissä pientaloissa. Väestökadon kanssa kamppailevilla alueilla yli puolet asuu omakotitaloissa ja vajaat 30 prosenttia kerrostaloissa. Tämä tarkoittaa vajaata 300 000 asutokuntaa kerrostaloissa, joka vastaa noin 420 000 henkilöä.



Kuvio 2. Asutokuntien jakautuminen talotyypeittäin vuonna 2016. Lähde: Tilastokeskus

Väestökadon alueilla asuu runsaat 500 000 asutokuntaa pientaloissa. Näistä noin 200 000 asutokunnan henkilöt ovat iältään yli 65-vuotiaita (arviolta noin 350 000 henkeä, tilastotietoa ei saatavissa).

Kun lasketaan yhteen kaikki taantuvilla alueilla kerrostaloissa asuvat (420 000 henkeä) ja iäkkäät omakotitalojen asukkaat (arviolta 350 000 henkeä), saadaan yhteensä vajaat 800 000 henkeä. Näistä kaikkien asuintalot eivät tietenkään ole korjausten piirissä. Näin ollen voidaan arvioida, että korjaustarve väestökadosta kärsivillä seuduilla koskettaisi suuruusluokaltaan noin 500 000 suomalaista tulevina vuosina. Näiden henkilöiden tapauksessa taloudellinen yhtälö on entistä haastavampi, sillä samaan aikaan korjaustarpeen kasvaessa asuntojen arvo laskee.

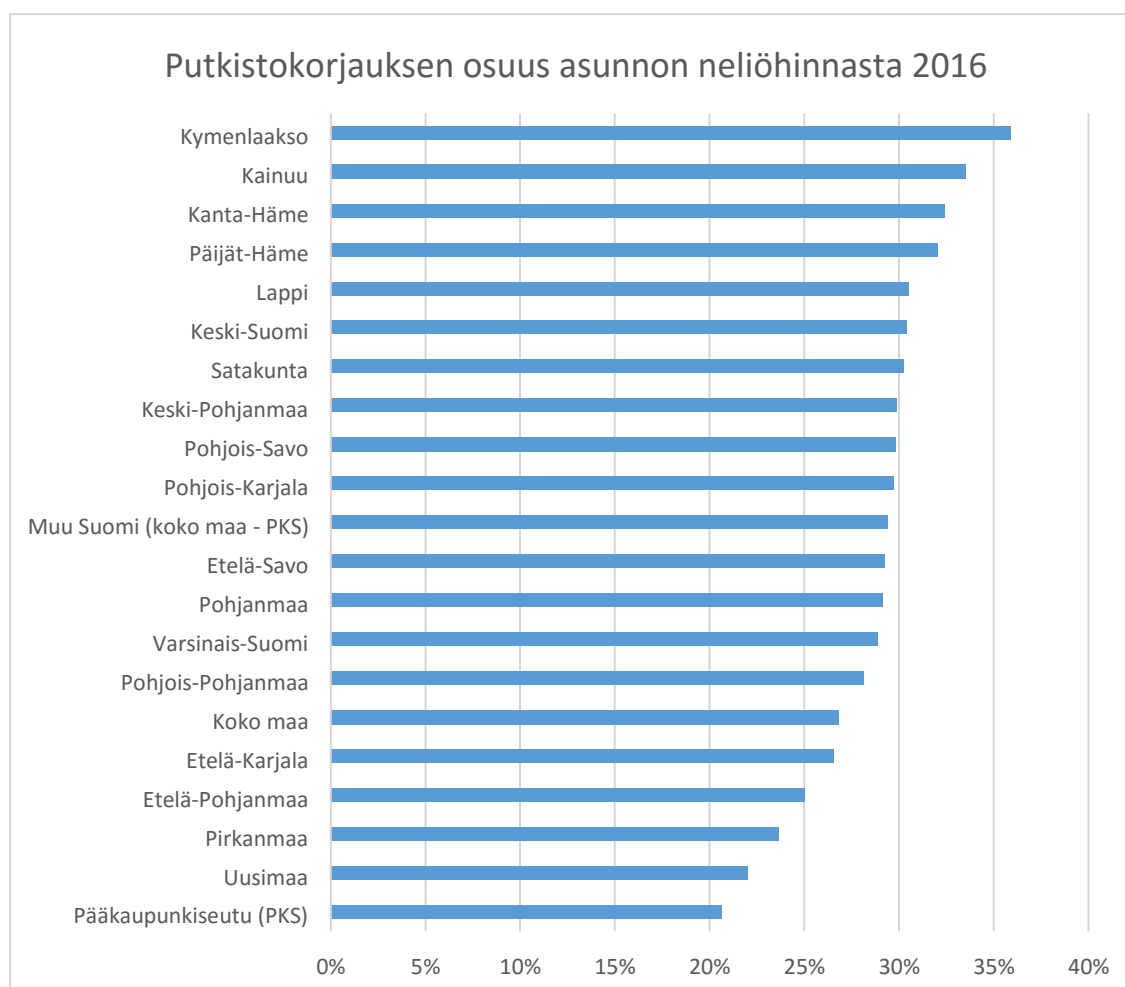
Putkistoremontin hinta nousee paikoin jo kolmannekseen asunnon arvosta

Kerrostalojen putkistoremontit ovat yleistyneet etenkin 2010-luvulla. Suurimpana syynä on asutokannan vanhentuminen ja 1960- ja 70-luvuilla rakennettujen kerrostalojen tuleminen peruskorjausikään. Kuten yllä olevasta tarkastelusta havaitaan, suuri osa kerrostalokannasta sijaitsee jo nyt alueilla, joilla väestöpohja on merkittävä ja pääasiassa kasvussa.

Putkistoremonttien kustannuksista alueellisesti on suuntaa-antavia tietoja (Kiinteistöliiton Korjausbarometri), joiden pohjalta voidaan tehdä vertailuja eri alueiden asuntojen hintoihin. Tarkastelussa on otettava huomioon, että kustannusten välisiä eroja syntyy myös teetetyn työn määrästä sekä asutokannasta. Perinteisen putkiremontin sijaan kyse voi olla laajemmasta talotekniikan modernisoinnista. Näin ollen esimerkiksi pääkaupunki-seudulla kustannukset ovat muuta maata suuremmat, sillä remonttien yhteydessä teetetään muitakin työtä ja asutokannasta suurempi osa on pieniä kerrostaloasuntoja. Neliötä kohden lasketut kustannukset ovat tästäkin syystä muuta maata selvästi korkeammat.

Putkistoremonttien mediaanihinnat suhteessa kerrostaloasuntojen keskimääräisiin neliöhintoihin on suhteutettu Kuviossa 3. Vaikka remonttien euromääräiset kustannukset ovat korkeimmat pääkaupunkiseudulla, niiden osuus asunnon hinnasta on vain noin viidenneksen luokkaa. Tilastoa tulkittaessa on huomioitava, että asuntojen hinnat ovat keskiarvoja ja jokaisen maakunnan keskuskaupungissa neliöhinnat ovat hieman koko maakuntaa korkeammat. Vastaavasti on myös muilla kasvualueilla, joissa korjauskustannukset asettuvat vajaan 30 prosenttiin asunnon hinnasta.

Haasteellisin tilanne on selkeästi muuttotappiosta kärsivissä maakunnissa, joissa putkistoremontin kokonaishinta nousee paikoin kolmannekseen asunnon hinnasta. Näissä tapauksissa, kun remontin kokonaishinta liikkuu noin 20 000 eurosta 35 000 euroon asunnon koosta riippuen, remontin toteuttaminen ei monesti ole enää taloudellisesti mielekäästä.



Kuvio 3. Putkistokorjauksen mediaaninelihinta suhteessa asunnon neliöhintaan. Lähde: Tilastokeskus, Kiinteistöliiton korjausbarometri, laskelma RT.

Koska kerrostalokanta sijaitsee jo valtaosin positiivisen väestönkasvun alueilla, kerrostalojen putkistoremontista ei synny vastaavanlaisia loukkuja siinä määrin kuin omakotitaloista. On kuitenkin otettava huomioon, että myös kasvuseutujen alueilla on kerrostaloja, joiden remontoiminen voi olla taloudellisesti kannattama-

tonta. Myös rivitaloissa korjaustarve on suuri. Arvioiden mukaan niistäkin osa, etenkin 1970- ja 80-luvuilla rakennetuista, voi vaatia niin mittavia samanaikaisia korjauksia, että ne ovat kannattamattomia tehdä (Rakennuslehti 18.8.2017).

Korjausrakentamisen buumi 2010-luvulla nostaa asuntoyhteisöjen velkamääriä, sillä laajat peruskorjaushankkeet rahoitetaan velkarahalla. Jatkossa taloyhtiöissä onkin entistä tärkeämpää ennakoida tulevaa kehitystä vuosikymmen eteenpäin, jotta korjauksiin voidaan ennalta varautua. Ennakointi koskee erityisesti niitä taloyhtiöitä, jotka sijaitset väestöään menettävillä alueilla. Näillä alueilla korjausten kannattavuutta on pidemmällä aikavälillä pohdittava tarkkaan sekä varmistettava, onko pankista saatavissa lainarahaa korjaushankkeen rahoittamiseksi.

Teemakatsauksen taustat

Tässä teemakatsauksessa on koostettu VTT:n laskelmat asuinrakennusten kuntakohtaisista korjaustarpeista seutukuntatasolle. Kerrostalokohtainen korjaustarve on laskettu painottamalla VTT:n laskema korjaustarve kerrostaloasuntokannan alueellisella jakaumalla niin, että 10 suurta seutukuntaa muodostaa 80 prosenttia tarpeesta. Haastavassa tilanteessa arvioitujen kotitalouksien suuruusluokka on haarukoitu asuntokuntien lukumäärän ja niissä asuvan väestön sekä kiinteistöjen korjaustarpeen perusteella.

Ammattimainen korjausrakentaminen käsittää rakentamisen toimialalla toimivien yritysten tekemien korjausrakennusurakoiden tuotannon arvon. Tämä Foreconin Tilastokeskuksen tilastoista laskema arvo raportoidaan myös puolivuositain julkaistavassa RT:n suhdannekatsauksessa.

Putkiremontin hinta suhteessa asunnon hintaan on laskettu hyödyntämällä alueellisia mediaanitietoja Kiinteistöliiton korjausbarometrissa. Euromääräiset neliökustannukset on suhteutettu Tilastokeskuksen tietoihin kerrostaloasuntojen hinnoista.

Lisätietoja:

RT:n pääekonomisti Sami Pakarinen, puh. 050 343 4337

Lisämateriaalia:

Keskeiset suhdannekuvaajat sekä muut ajankohtaiset graafit voit ladata Rakennusteollisuuden kuviopankista www.rakennusteollisuus.fi/keskeiset-suhdannekuvaajat

Lähteet:

- Forecon – Rakennustuotannon arvo vuonna 2016
- Kiinteistöliitto (2016) Korjausrakentamisbarometri, syksy 2016. <http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2016-11-16T13-21-4434828.pdf>
- Tilastokeskus
- Vainio, T. ja Nippala, E. (2016) Asuinrakennusten korjaustarve 2006-2035. VTT Technology 274. <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T274.pdf>