

TALOUDELLISESTI KESTÄVÄ KORJAUSRAKENTAMINEN

Taloudellisesti kestävä rakentaminen -seminaari

G-Livelab Tampere +etä

6.10.2021



@MarkkuRiihimäki

#ForeconFI

6.10.2021

Markku Riihimäki

Forecon

Sisältö

1. Korjausrakentamisen markkinat
 - Missä ollaan ... Mistä on tultu?
2. Korjaustarve
3. Korjaamisen kannattavuus
4. Korjataanko Suomessa riittävästi

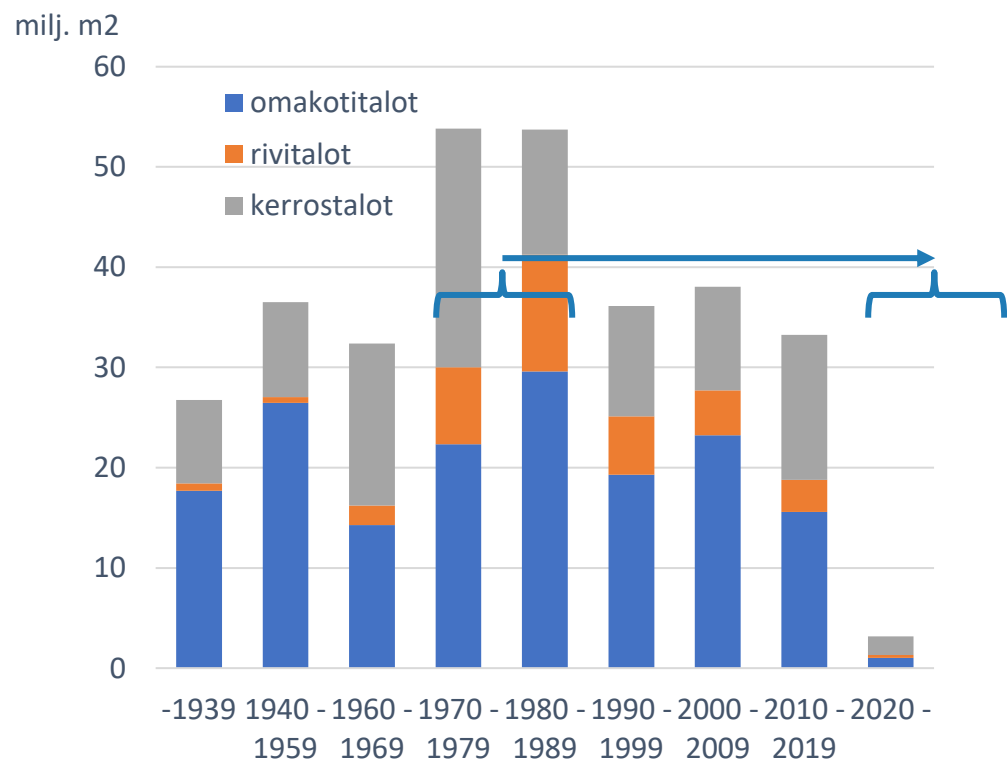
KORJAUSRAKENTAMISEN MARKKINA

MISSÄ OLLAAN ... MISTÄ ON TULTU?

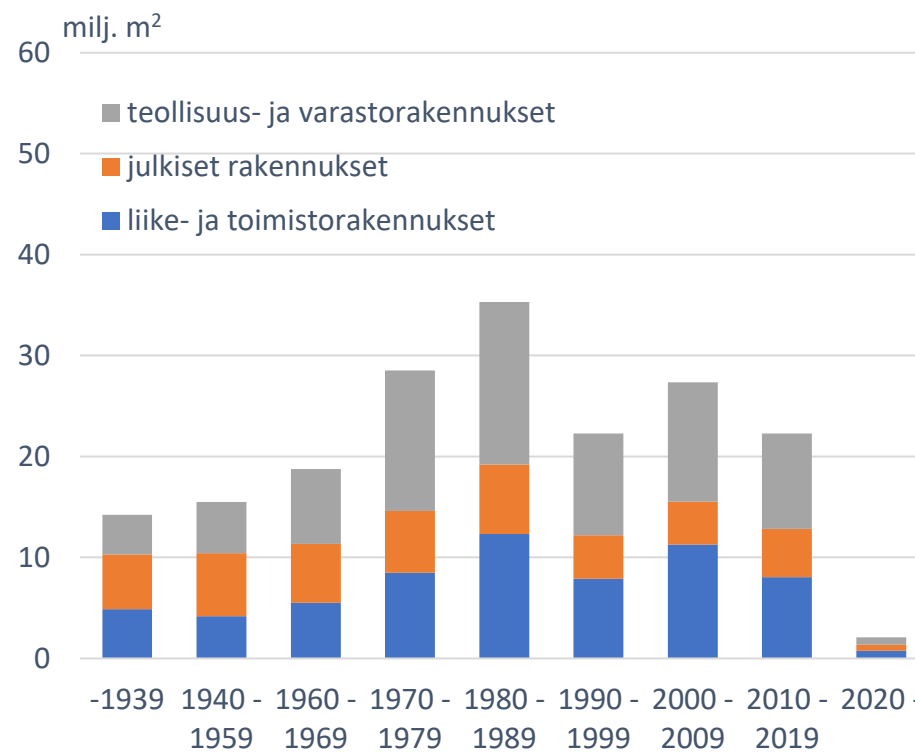
Suomen rakennuskanta on nuori

- Jatkossa korjausikään tuleva rakennuskanta ei enää kasva

Asuntokanta 313 milj. m² (3,1 milj. as.) vuonna 2020

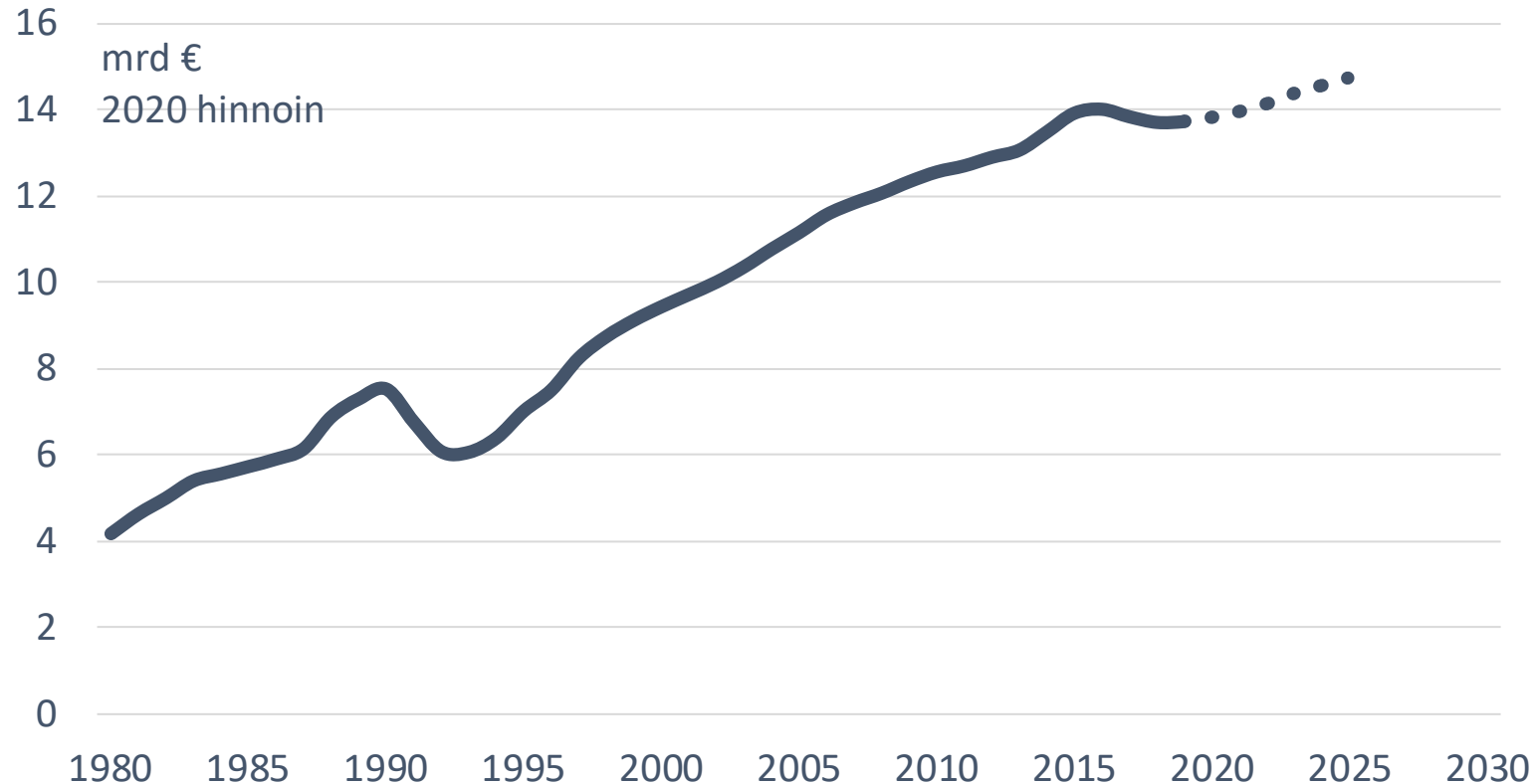


Toimitilakanta 186 milj. m² vuonna 2020



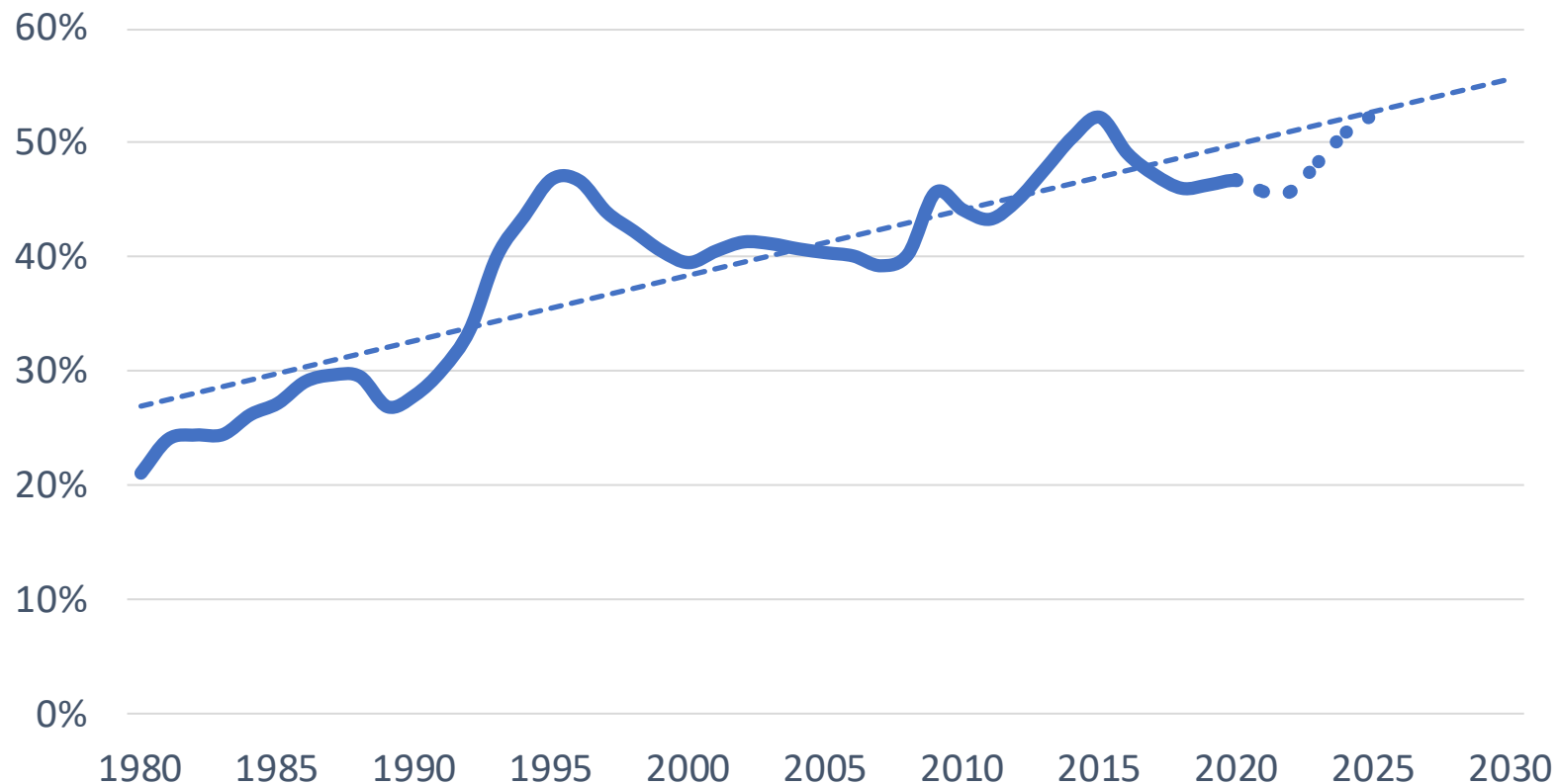
Korjausrakentaminen Suomessa

- Korjausrakentaminen on kohtalaisen uusi iso toimiala Suomessa



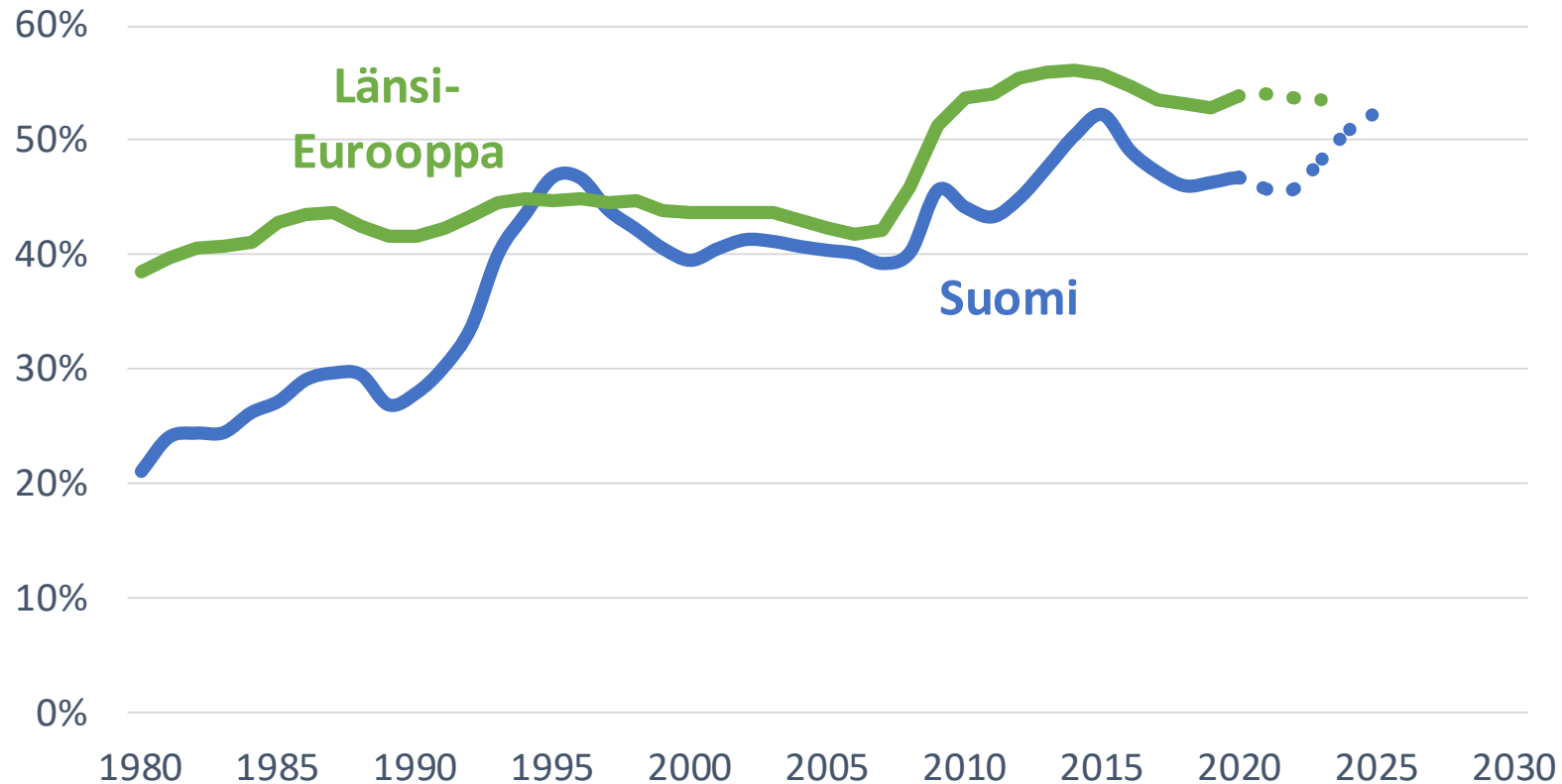
- Talojen korjaamisen arvo on yli 4x vuodesta 1980.
- Korjaaminen on kasvanut nopeasti 1990-luvun puolivälin jälkeen.
- Isot korjaukset ovat tulleet laajemmin ajankohtaisiksi.
- Korjaamisen nopein kasvu on jo hidastunut.

Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta



- Korjausrakentamisen osuus on kasvanut vuoden 1980 20 %:n tasolta tämän hetkisellet 47 %:n tasolle.
- Osuus tulee ylittämään 50 % tulevina vuosina.
- 2030-luvulla osuus nousee n. 60 %:iin.
 - Korkeasuhdanteessa korjausrakentamisen osuus pienenee ja matalasuhdanteessa kasvaa.
- Yksi varmimpia rakentamisen megatrendejä

Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta Euroopassa



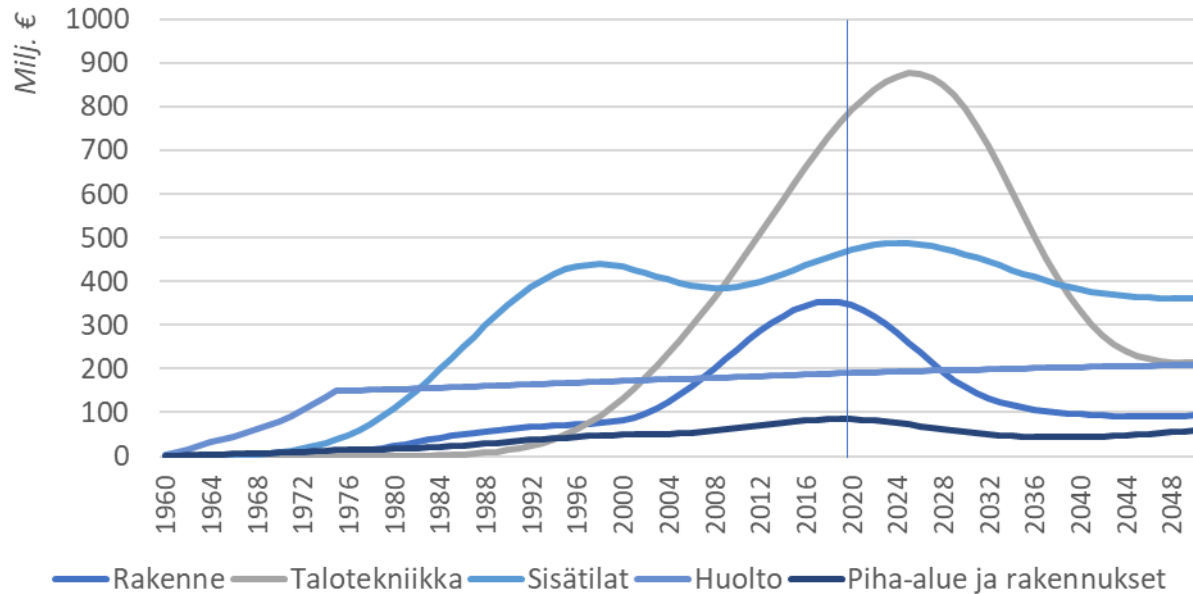
- Suomessa korjausrakentamisen osuus on kasvanut muuta Länsi-Eurooppaa myöhemmin, koska Suomessa on verrattain nuori rakennuskanta..
- Suomessa korjaamisen osuus on noin 5 %-yksikköä pienempi.
- Suomi saavuttaa hiljalleen muun Euroopan tason.

KORJAUSTARVE

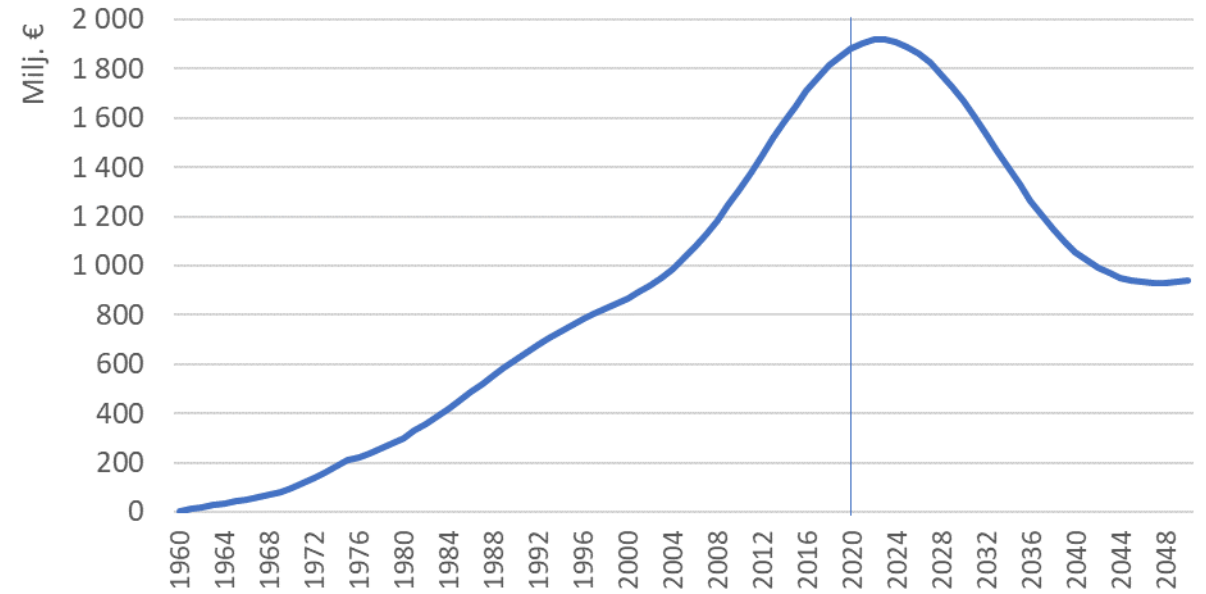
Korjaustarve kasvaa

-v. 1960-75 rakennettujen kerrostalojen korjaustarve lähes huipussaan

1960-1975 rakennettujen asuinkerrostalojen korjaustarve

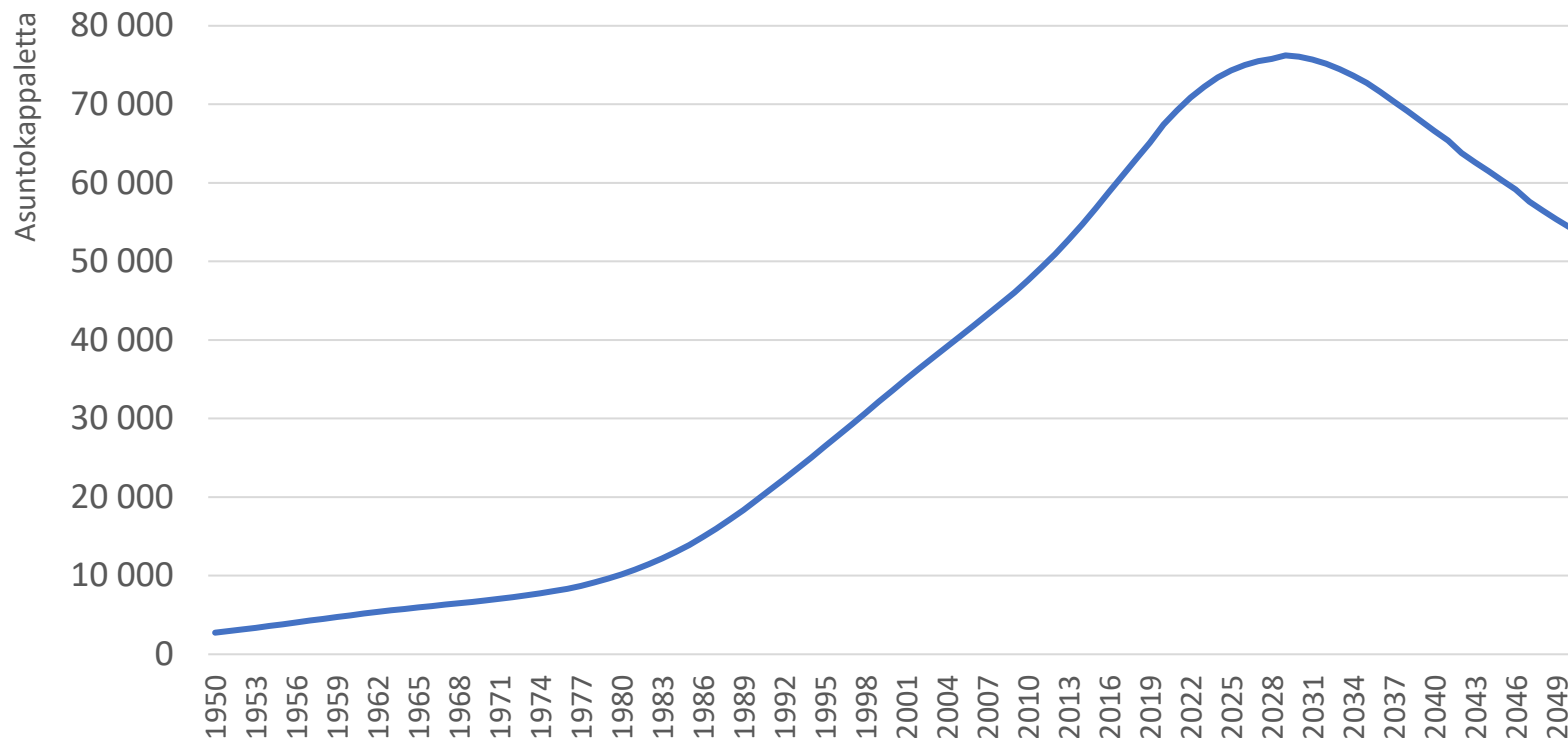


1960-1975 rakennettujen asuinkerrostalojen korjaustarve



Suurten korjausten alla entistä suurempi osa rakennuskantaa

Suurten korjausten alainen kerrostalokanta



- Korjaaminen on jatkossa yhä suurempi osa kiinteistöyhtiöiden kustannuksista.
 - Korostuu kiinteistöyhtiöissä, joissa paljon vanhaa kantaa ja uusia ei paljoa rakenneta.

Korjaaminen jää pysyvästi korkealle tasolle

Suurien rakennusikäluokkien korjaaminen ei jää yksittäiseksi korjauksen huipuksi vaan korjattava määrä jatkuu korkeana tulevaisuudessa

KORJAAMISEN KANNATTAVUUS

Taloudellisesti kestävä korjausrakentaminen

Korjaamisen kannattavuutta puoltavat tekijät

Sosiaaliset vaikutukset

Positiiviset
ympäristövaikutukset

Kiinteistöjen arvo kasvaa

Toiminnan tehokkuus
kasvaa

Kannan käyttö tehokasta

Kysyntä kasvaa

Arvioitavat tekijät

Tuotot

Käyttökustannukset

Rakennuksen
tehokkuus

Tontin tehokkuus

Korjauskustannukset

Arvo

Ympäristötekijät

Sosiaaliset tekijät

Korjaamisen kannattavuutta heikentävät tekijät

Negatiiviset
ympäristövaikutukset

Rak. huono kunto

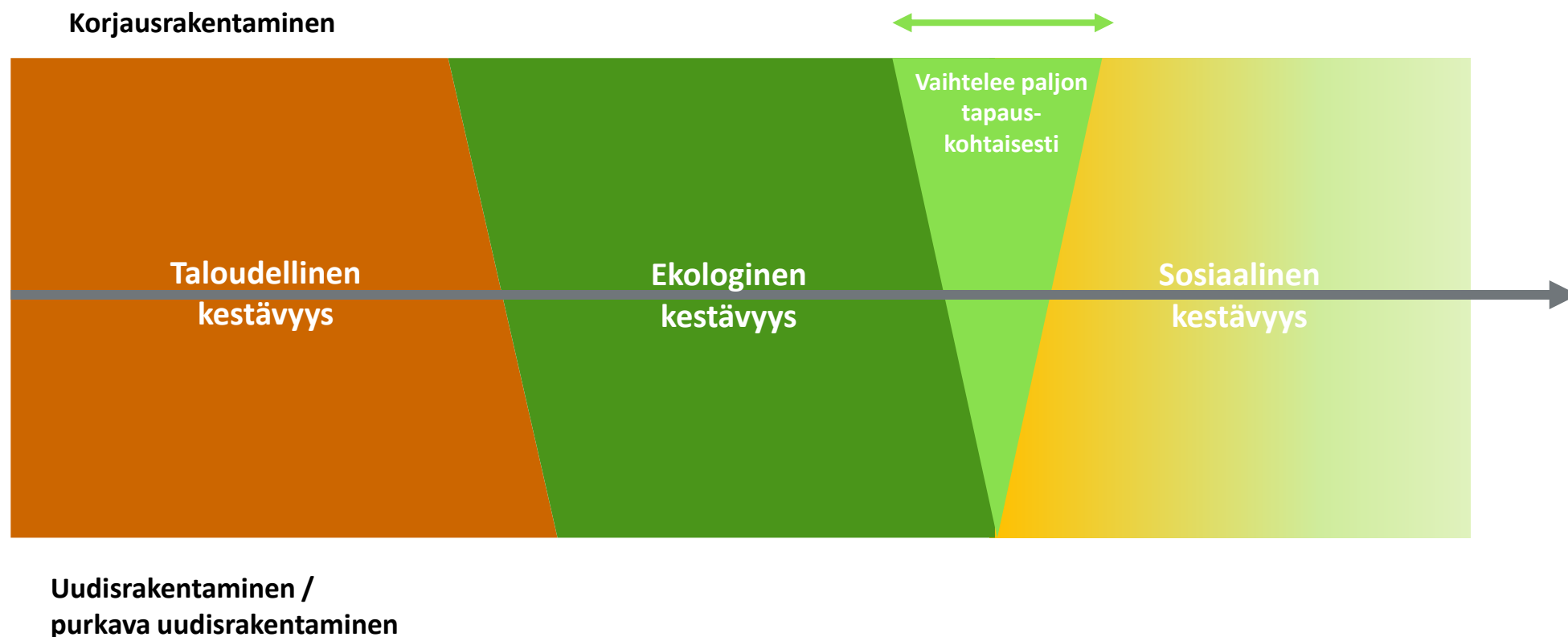
Kiinteistöjen arvo laskee

Heikko alueellinen
talous- ja väestökehitys

Paljon kantaa vapaana

Kysyntä laimeaa

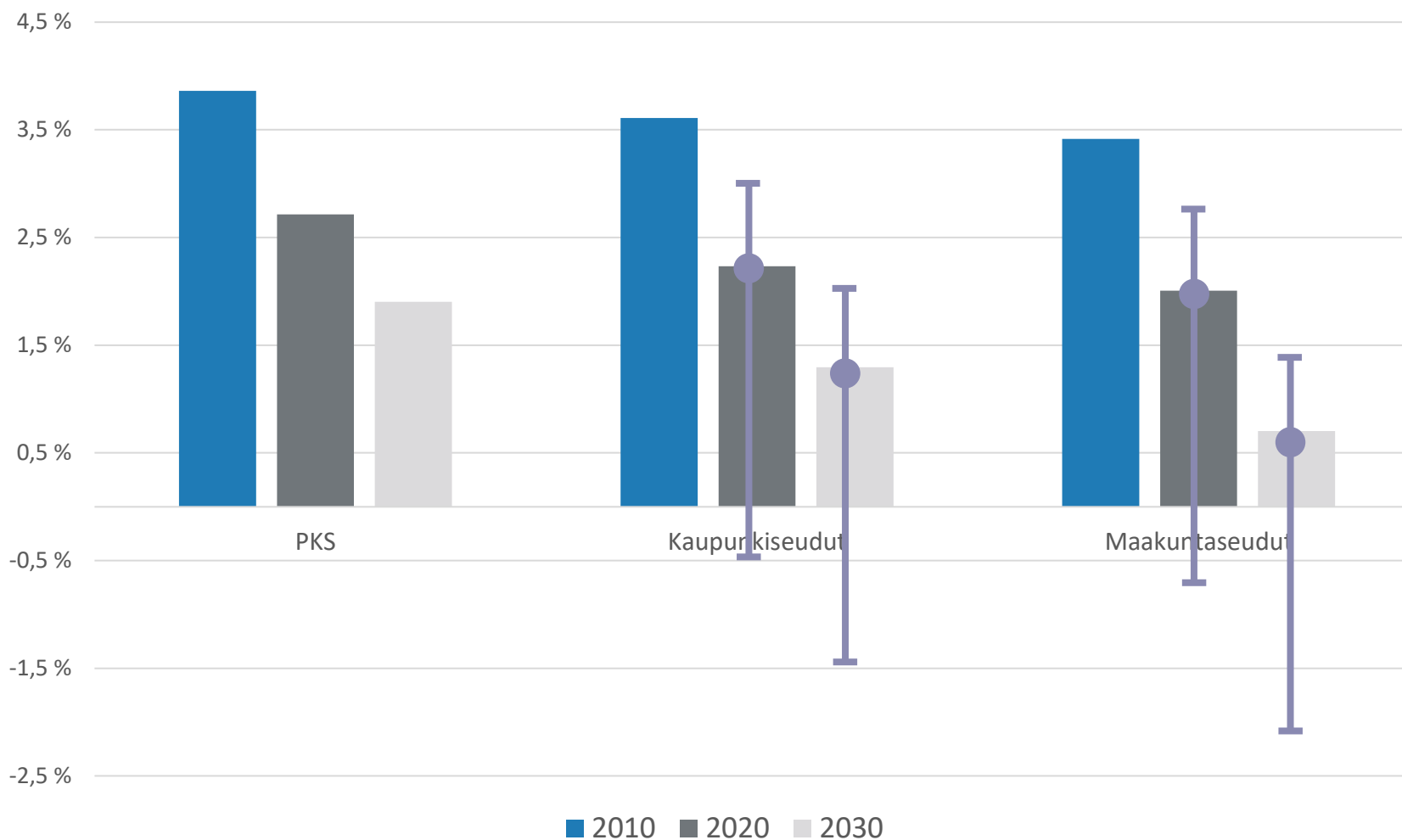
Ympäristönäkökulma voi lisätä korjaamisen kannattavuutta



Korjaustarve ja korjaamisen kannattavuus tulevaisuudessa

- Kaikkia rakennuksia ei korjata eikä pidetä kunnossa
- Kaikkia rakennuksia ei korjata samalla laadulla
- Korjaamisen kannattavuuden ensimmäinen haastava ajankohta on 45-60 vuoden iässä, kun suurimmat korjaukset realisoituvat
- Mikä on korjaamisen kannattavuus 50-100 vuoden ikäisille rakennuksille?

Korjausrakentamisen kasvu alueittain / maakunnittain



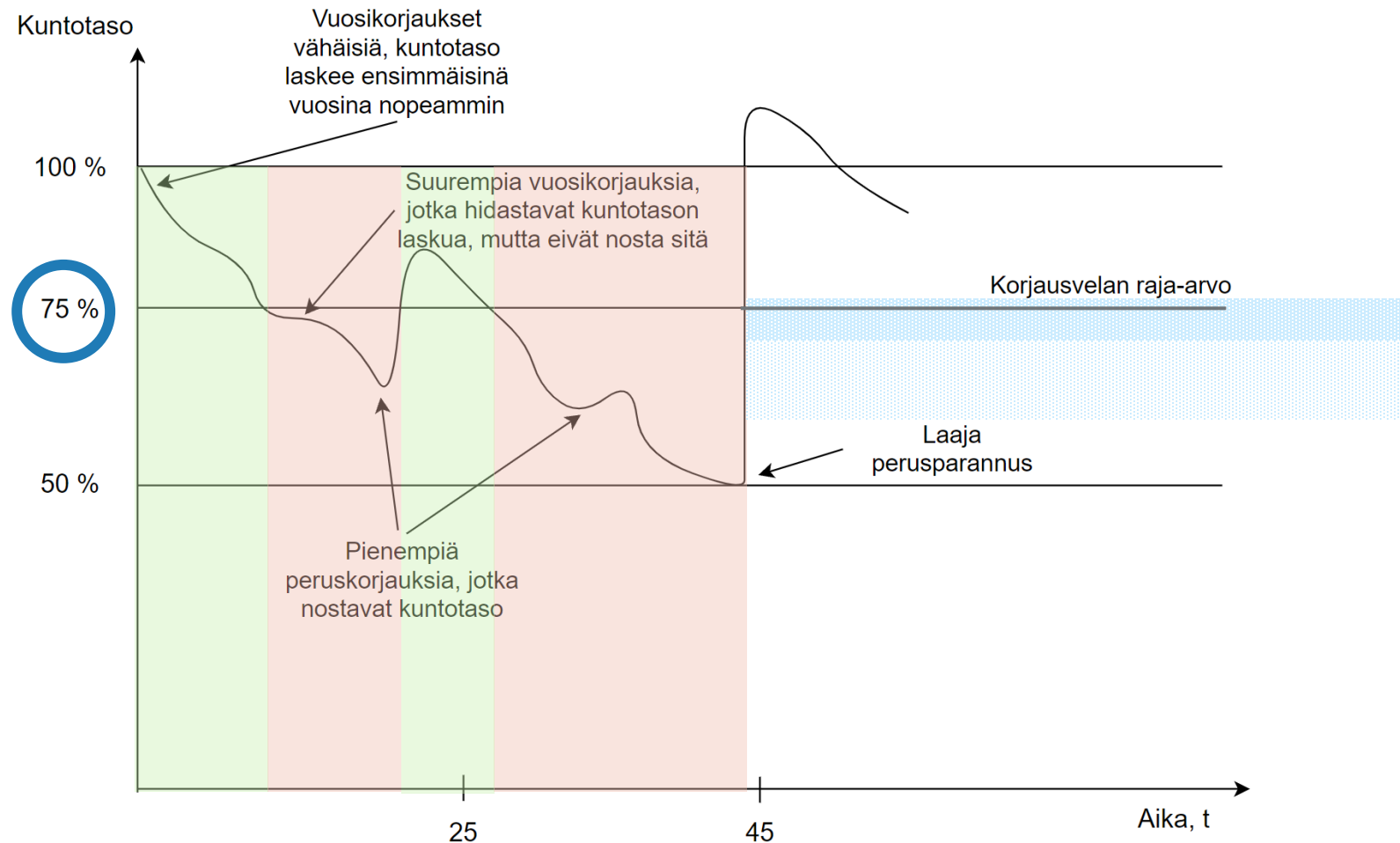
KORJATAANKO SUOMESSA RIITTÄVÄSTI HUOLEHDIMMEKO RAKENNUSKANNASTA KESTÄVÄSTI

Korjataanko Suomessa riittävästi?

- Yksittäisen rakennuksen näkökulmasta
 - Ei
- Yksittäisen ammattimaisen kiinteistöyhtiön tai asunto-osakeyhtiön näkökulmasta
 - Aika usein kyllä
- Yhteiskunnan näkökulmasta
 - Varovainen kyllä

Korjausvelka

- Ongelmallinen ja helposti väärinymmärretty termi



Nostot

- Vanhenevassa rakennuskannassa korjaaminen pysyy suurena
- Korjaaminen on jatkossa yhä suurempi osa kiinteistöyhtiöiden kustannuksista.
- Korjaamisen kannattavuuden haasteet korostuvat alueilla, joissa paljon vanhaa kantaa, uusia ei paljoa rakenneta ja kysyntä on heikkoa.
- Ekologisen kestävyysvaatimukset voi suosia korjausrakentamista (lähitulevaisuudessa).
- Purkava korjausrakentaminen lisääntyy, kun rakennuskanta vanhenee ja uudisrakentamisen määrällinen tarve vähenee. Purkamiseen tarvitaan lisää ratkaisuja.

KIITOS.

Forecon

Forecon