



POLICY BRIEF 01/2022

Rakennus- ja asuntokanta on tärkeä osa kansallisomaisuuttamme, mutta sen nykytilasta ja korjaustarpeesta on ollut vain vähän tietoa.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ja Tampereen yliopiston ”Asuinrakennusten korjaustarve 2020-2050” -tutkimus päivittää korjaustarpeen tilannekuvan ja esittelee menetelmän sen arvioimiseksi myös tulevaisuudessa.

Raportin tilaajat ovat Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan koulutussäätiö, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Rakennusteollisuus RT, ja Rakennusinsinööriliitto RIL. Tämä policy brief esittelee raportin tärkeimmät tulokset.

Asuinrakennusten korjaustarve kasvaa tulevina vuosina

Asuinrakennusten tilasta ja korjaustarpeesta on ollut tietovajetta

Rakennus- ja asuntokanta on tärkeä osa kansallisomaisuuttamme, ja sen korjaamisen arvo on kansantaloudelle merkittävä erä. Onkin yllättävää, että kansantalouden kannalta näin tärkeän varallisuuserän nykytilasta ja korjaustarpeesta on saatavilla vain vähän tietoa. Tätä tietovajetta olemme täyttäneet nyt julkaistulla tutkimuksella.

Suomen asuinrakennuskannan tulevien vuosikymmenien korjaustarpeesta tarvitsevat poliittisten päätöksentekijöiden lisäksi tietoa asunnonomistajat, rahoittajat sekä kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijatahot.

Vuoden 2020 lopussa Suomessa oli alle 2,8 miljoonaa vakituisesti asuttua asuntoa ja yli 1,3 miljoonaa asuinrakennusta, joiden osuus kaikista rakennuksista oli 86 prosenttia. Asuntokannan arvo vuoden 2021 keskihinoilla on noin 480



miljardia euroa. Asunto on myös suurelle osalle suomalaisista merkittävin varallisuuserä.

Asunnon omistavilla kotitalouksilla pääasiallisen asunnon mediaaniarvo oli vuonna 2019 yli 150 000 euroa. Kaikkien asuinrakennusten kerrosalas-

ta omakoti- ja paritalot muodostivat yli puolet, kerrostalot reilun kolmasosan ja rivitalot noin 10 prosenttia.

Korjaustarpeesta on ollut monia eri arvioita

Asuinrakennusten korjaustarvetta voidaan arvioida monella tavalla. Vuodesta 2013 eteenpäin Tilastokeskus on tuottanut tietoa asuinrakennusten korjauksista kyselytutkimuksella, mutta sen ulkopuolelle jäävät esimerkiksi vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja oman työn arvo.

Vuonna 2020 korjauksien arvo oli 6,4 miljardia euroa, mikä oli 6,2 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Korjausrakentamisen tilastointia vaikeuttaa se, että sille ei ole olemassa virallista yhteistä luokitusta.

Korjaustarvetta on arvioitu yksityiskohtaisesti esimerkiksi vuonna 2015 PTT:n, VTT:n ja KTI:n toimesta sekä vuonna 2016 VTT:n arvioimana. Näiden hankkeiden arviot asuinrakennusten korjaustarpeesta perustuvat erilaisiin menetelmiin ja poikkeavat toisistaan. Nyt valmistunut raportti päivittää korjausrakentamisen tilannekuvan ja tulevaisuudennäköykymät aikavälille 2022–2050.

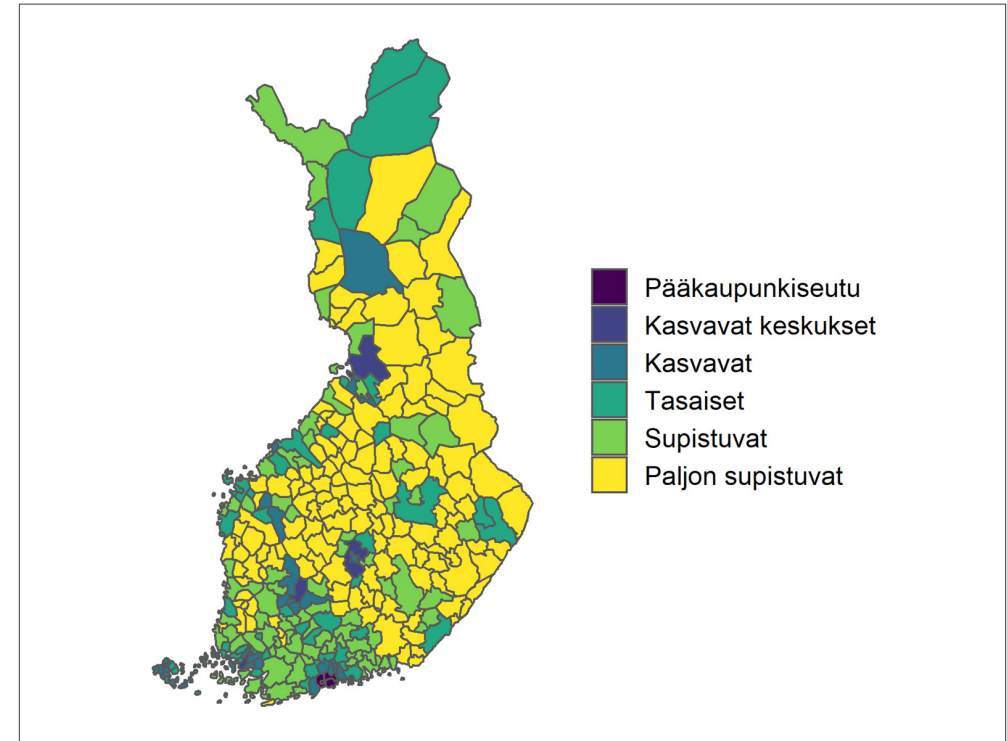
Lisäksi tavoitteena oli kehittää läpinäkyvä sekä helposti toistettava menetelmä korjausrakentamistarpeen arvioimiseksi tulevaisuudessa. Jat-

kossa mallilla voidaan laskea esimerkiksi ilmastonmuutoksen torjuntaan liittyvien asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien politiikkatoimien kustannuksia.

Korjaustarvetta arvioitiin dynaamiseen materiaalivirtojen analyysiin perustuvalla MFA-mallilla. Se tuottaa kuvauksen asuinrakennuskannan koosta ja sen muutoksesta ajassa, ja se sopii erityisesti pitkän aikavälin tarkasteluihin.

Mallissa lähtökohtana on nykyinen asuinrakennuskanta ja kannan tulevan kehityksen määrittää väestöennuste ja arvio asuntojen keskikoon kehityksestä. Korjaustarpeen perusskenaariossa pinta- ja kalusteremontit toistuvat 25 vuoden syklillä, kevyt perusparannus 50 vuoden, ja raskas perusparannus 100 vuoden syklillä.

Korjaustarpeen suuruutta on arvioitu sekä kansallisella että alueellisella tasolla. Korjaustar-



Selvityksessä käytetty aluejako. Muodostettu Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennusteen perusteella. Lähde: SVT (2022a)

peen arviointi kansallisella tasolla palvelee vertailukelpoisen tiedon tuottamista suhteessa muihin maihin. Muiden Euroopan maiden korjausaste vaihtelee yhden prosentin molemmin puolin.

Alueellinen tarkastelu tuottaa tietoa siitä, kuinka taloudellinen korjaustarve kehittyy väestökehitykseltään toisistaan poikkeavilla alueilla. Väestökehitykseen perustuva aluejako on oheisessa kartassa.

Teknisesti ja taloudellisesti perusteltu korjaustarve eri asioita

Korjaustarpeeseen vaikuttavat tekijät, kuten väestönkehitys, kaupungistuminen, asuntojen poistuma ja korjausssykli, eivät välttämättä kehity nyt ennustetulla tavalla. Tästä syystä hankkeessa tehtiin erilaisia skenaario- ja herkkyysslaskelmia, joiden avulla voidaan arvioida sitä, millä muuttujilla on merkitystä korjaustarpeeseen tulevaisuudessa. Korjaustarve ei vaikuta olevan kovin herkkä esimerkiksi väestöennusteiden muutoksille vuoteen 2050 mennessä, sillä suurin osa korjaustarpeesta kohdistuu jo olemassa olevaan asunrakennuskantaan.

Korjaustarpeesta puhuttaessa on tärkeää erottaa kaksi eri asiaa: **teknisesti perusteltu korjaustarve** ja **taloudellisesti perusteltu**. Pelkän teknisesti perustellun korjaustarpeen arviointi ei vielä riitä, koska kaikille asunnoille ei välttämättä ole kysyntää tulevaisuudessa. Tällöin niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Siksi on tärkeää tietää, miten asuntokysyntä ja -tarjonta kohtaavat eri alueilla tulevina vuosikymmeninä.

Hankkeen yhtenä tavoitteena olikin arvioida myös taloudellisesti perusteltua korjaustarvetta, jolloin huomioidaan väestöennusteen nojalla asuinalan kysyntä ja tarjonta aluetasolla. Lukuisten korjausrakentamisen tarpeeseen vaikuttavien tekijöiden vuoksi tehtävä oli haastava: toisaalta malli on

pidettävä riittävän yksinkertaisena, mutta samalla sen on pystyttävä huomioimaan keskeisimmät korjaustarpeeseen vaikuttavat tekijät.

Tekninen korjaustarve vuosittain yli neljä miljoonaa asuineliötä

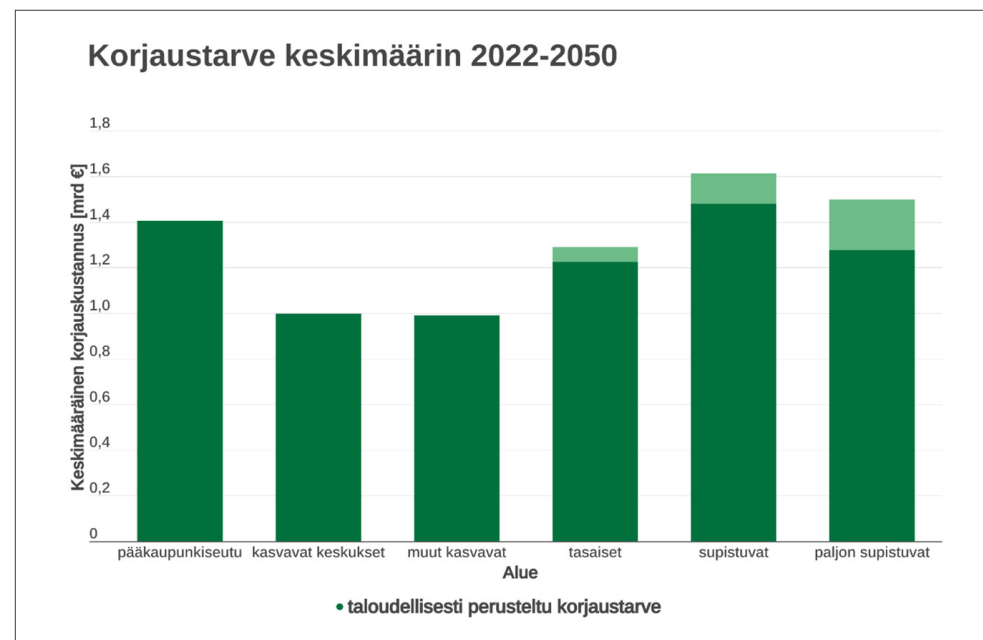
Aikavälillä 2022–2050 teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain keskimäärin 4,07 miljoonaa asuineliötä, mikä vastaa 1,8 prosenttia suhteessa koko asunrakennuskantaan. Vuoden 2021 kustannustasossa mitattuna tämä tarkoittaa noin 7,8 miljardin euron keskimääräistä korjaustarvetta vuosittain.

Ikääntyvän rakennuskannan vuoksi tarkastelujaksolla vallitsee nouseva trendi: vuonna 2022 tekninen korjaustarve koskee 3,66 miljoonaa asuineliötä (1,6 % suhteessa koko asunrakennuskantaan), mikä nousee vuoteen 2050 mennessä 4,37 miljoonaan asuineliöön (1,9 %).

Koko maassa noin 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on

myös taloudellisesti perusteltua – eli keskimäärin 3,84 miljoonaa asuineliötä vuodessa (1,7 % asunrakennuskannasta). Pääkaupunkiseudulla, kasvavissa keskuksissa ja muilla kasvavilla alueilla koko asunrakennuskannalle oletetaan olevan kysyntää ja tämän vuoksi koko tekninen korjaustarve on myös taloudellisesti perusteltua.

Väestöltään tasaisesti kehittyvillä, supistuvilla ja paljon supistuvilla alueilla tekninen korjaustarve ei ole täysin taloudellisesti perusteltua, sillä näillä alueilla asunrakennuksiin kohdistuva kysyntä on jo olemassa olevan rakennuskannan muodostamaa tarjontaa vähäisempää.



Mallinnuksen perusteella väestöltään tasaisesti kehittyvillä alueilla taloudellisesti perusteltu korjaustarve on 95 % teknisestä korjaustarpeesta, supistuvilla alueilla 92 % ja paljon supistuvilla alueilla 85 %.

Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta tulee pientaloista, omakoti- ja rivitaloista. Ainoastaan pääkaupunkiseudulla kerrostalojen korjaustarpeen osuus on suurempi. Muissa kasvavissa keskuksissa osuudet ovat suurin piirtein yhtä suuret. Kaikilla muilla aluilla pientalojen osuus teknisestä korjaustarpeesta on 74-87% kustannuksista.

Korjausrakentamisen merkitys korostuu tulevaisuudessa

Vuosittain käytöstä poistuva asuinrakennuskannan määrä on keskimäärin puolet vähemmän kuin korjaustarve eli 1,91 miljoonaa asunneliötä (0,8 % asuinrakennuskannasta). Koska rakennuskanta vanhenee, vallitsee poistumankin osalta mallinujaksolla nouseva trendi. Eli vuonna 2022 käytöstä poistuu vähemmän asunneliötä kuin vuonna 2050. Poistuman vaikutus korjaustarpeeseen näkyy siinä, ettei poistuvia rakennuksia enää korjata.

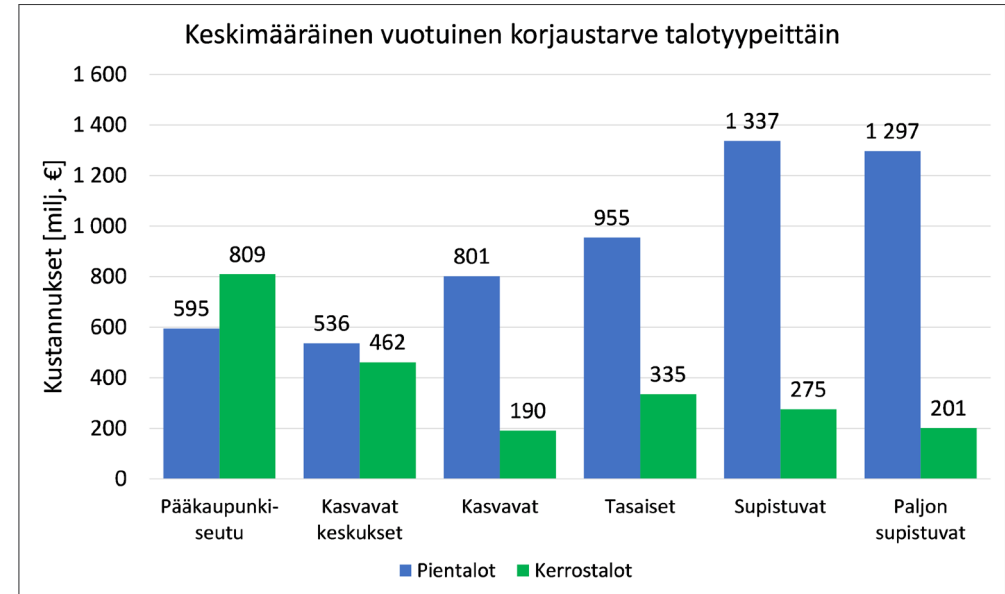
Uudisrakentamisen volyyymi on keskimäärin 2,21 miljoonaa asunneliötä (1,0 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan), mikä tarkoittaa uudisrakentamisen volyymin olevan tulevaisuudessa noin

puolet teknisesti perustellusta korjausrakentamisen tarpeesta.

Uudisrakentamisen vuosittainen määrä vähenee mallinujaksolla, minkä vuoksi Suomen rakennuskannan koko ei juuri kasva, vaan mahdollisesti jopa vähenee tarkastelujakson loppupuolella. Siksi korjausrakentamisen merkitys lisääntyy entisestään.

Samalla on hyvä huomata, että myös väestöään menettävillä alueilla tarvitaan uudisrakentamista, koska sillä vastataan asuntomarkkinoiden muuttuviin tarpeisiin. Tätä aiheuttaa mm. ikärakenteen vanheneminen, joka lisää vanhenevan väestön tarvetta muuttaa syrjäisemmiltä seuduilta kuntakeskuksiin lähemmäs palveluita. Samalla tuetun asumisen kysyntä kuntien keskeisillä sijainneilla lisääntyy.

Uudisrakentamisen vaikutus korjaustarpeeseen on mallinujaksolla kuitenkin melko pieni, sillä nyt rakennettavat asuinrakennukset eivät vielä jakson aikana ehdi raskaampia korjauksia edellyttävään ikään.



Kolme erilaista vaihtoehtoskenaariota

Mallinnuksen perusskenaarion lisäksi tulosten herkkyyttä tarkasteltiin (i) asumisväljyyden kasvutrendin nopeammalle ja hitaammalle tasoittumiselle, (ii) rakennuskannan nopeammalle ja hitaammalle tekniselle poistumalle, (iii) nopeammille korjaussykleille.

Näistä asumisväljyyden kehitystrendin tasoittumisen muutos vaikutti selkeimmin uudisrakentamisen määrään, kun vaikutus tekniseen korjaustarpeeseen ja poistumaan jäi vähäiseksi.

Toisaalta asumisväljyyden muutos heijastuu asuinalan kysyntään, joka näkyy teknistä korjaustarvetta enemmän taloudellisesti perustellun korjaustarpeen määrässä erityisesti paljon supistuvilla alueilla. Samoin poistumakehityksen nopeuttaminen ja hidastaminen näkyvät eniten itse poistumassa sekä uudisrakentamisen määrässä, kun taas vaikutus tekniseen korjaustarpeeseen on vähäisempi.

Sen sijaan vaikutus taloudelliseen korjaustarpeeseen näkyy erityisesti paljon supistuvilla alueilla. Muista herkkyytarkasteluista poiketen korjauskielien nopeuttaminen vaikutti erityisesti juuri teknisen korjaustarpeen määrään, kun vaikutus poistumaan ja uudisrakentamiseen oli samalla vähäinen.

Tällä hetkellä korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta. Korjausrakentamisesta julkaistava tilasto ei kuitenkaan kuvaa asuntojen ja asuinrakennusten korjaamista alueellisesti, vaan koko Suomen tasolla.

On syytä olettaa, että toteutuneissa korjausten määrässä on merkittäviä alueellisia eroja, sillä korkeamman markkinahinnan alueilla asuinrakennusten korjaamiselle on selvästi paremmat talou-

delliset edellytykset kuin alueilla, joilla korjauskustannukset ylittävät markkina-arvon.

Korjausinvestointien toteutuminen ei ole itsestään selvää

Vaikka taloudellisesti perustellulla korjaustarpeella on kysyntää asuntomarkkinoilla, ei näidenkään korjausinvestointien toteutuminen ole rahoitusmielessä itsestään selvää. Markkinahinnoiltaan edullisilla alueilla ongelmia tulee nimittäin sellaisten asuinrakennusten korjaamisessa, jotka ovat vakituisesti asuttuja.

Näin sen vuoksi, koska teknisesti perustellut korjauskustannukset voivat nousta asuntojen markkinahintoja korkeammaksi. Tällöin korjauksiin investoiminen ei

välttämättä ole mielekästä ja rahoituksen saaminen voi olla vaikeaa.

Tällaisia alueita ja asuinrakennuksia tulee lähivuosina eteen yhä enemmän, joten sopivia ratkaisumalleja pitää löytää nopeasti, jos tämä rakennuskanta halutaan pitää kunnossa. Markkinahinnoiltaan kalliimmilla alueilla korjaukset tulevat sen sijaan ennemmin tai myöhemmin hoidetuiksi. Näin ollen riski sille, että teknisesti välttämättömiä korjauksia jää tekemättä, on ilmeinen erityisesti matalien markkinahintojen alueilla.

Tuloksia tulkittaessa on myös syytä tiedostaa, että tässä raportissa korjaustarvetta kuvaaviin lukuihin ei sisälly aiempina vuosina tekemättä jääneet korjaukset. Näin ollen on huomioitava, että todellinen rakennuskantaan kohdistuva teknisesti perusteltu korjaustarve on vielä tämän verran mallinnettua korjaustarvetta suurempi. Olettavasti aiemmin toteutumatta jääneet korjaukset eivät kuitenkaan ole täysimääräisesti taloudellisesti perusteltuja.

Yhteenveto

- » Tutkimuksen menetelmällä pystytään kuvaamaan asuinrakennusten tulevaisuuden korjaustarvetta verrattain hyvin. Koko Suomen asuinrakennuskannan tasolla tarkasteltuna tulokset viittaavat siihen, että tällä hetkellä korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta.
- » Aikavälillä 2022–2050 teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain noin 7,8 miljarda euroa. Ikääntyvän rakennuskannan vuoksi trendi on nouseva. Koko maassa noin 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on myös taloudellisesti perusteltua.
- » Korjausrakentamisen merkitys rakentamisen kokonaismarkkinasta lisääntyy entisestään tarkastelujaksolla. Näin sen vuoksi, koska uudisrakentamisen vuosittainen määrä vähenee ja rakennuskannan koko ei juuri kasva, vaan mahdollisesti jopa suppenee.
- » Markkinahinnoiltaan edullisten alueiden korjaustarvetta tulee lähivuosina eteen yhä enenevässä määrin. Näille alueille voi kuitenkin olla vaikeaa löytää rahoitusta korjausinvestoinneille. Tähän ongelmaan olisi löydettävä ratkaisumalleja, jos tämä rakennuskanta halutaan pitää kunnossa.
- » Myös väestöään menettävillä alueilla tarvitaan uudisrakentamista, koska sillä vastataan asuntomarkkinoiden muuttuviin tarpeisiin. Tätä aiheuttaa mm. ikärakenteen muutos, joka lisää vanhenevan väestön tarvetta muuttaa syrjäisemmiltä seuduilta kuntakeskuksiin.

Rahoittajat



Tutkimusorganisaatiot



Yhteystiedot



Ennustepäällikkö
Janne Huovari
PTT
janne.huovari@ptt.fi



Tutkijatohtori
Antti Kurvinen
Tampereen yliopisto
antti.kurvinen@tuni.fi