KORJAAMINEN NYT JA TULEVAISUUDESSA

PEKKA PAJAKKALA

JOHTAVA NEUVONANTAJA, FORECON OY

ARA PÄIVÄ, HELSINKI, 20.1.2015

Forecon

ESITYKSEN SISÄLTÖ

Korjausrakentamisen markkinoiden analysointia isolla tasolla lähtökohtana, että markkinatietämys parantaa suunnitelmallisuutta mm. resurssien, osaamisen, palvelujen että teknologioiden kehittämisessä.

- **Forecon**
- **Rakennettu ympäristö**
  - Korjausrakentamisen muutosvoimat ja –ilmiöt
- **Asuntojen korjausrakentamisen määrä**
  - Suomi kansainvälisessä valossa
- **Yhteenveto ja kehittämisajatuksia**

Forecon

- **Yksityinen yritys**
  - **toimipaikka Teknologiakeskus Hermia Tampere,**
  - **henkilöstöä 6, toistaiseksi kaikki entisiä VTT-läisiä**
  - **EUROCONSTRUCTin, RAKSU-ryhmän ja RAKLIn suhdanneryhmän jäsen**

- **Tuotamme tietoa päätöksenteon tueksi**
  - **rakentamisen markkinat ja liiketoimintaympäristö sekä niiden kehityksen ennakointi**
  - **Suomi, Venäjä, Baltia, Pohjoismaat, Eurooppa**
  - **budjetointi, strategiasuunnittelu, yrityskaupat, vaikuttavuus**

- **Päätuote räätälöidyt ennakointipalvelut**
  - **rakentamisen ja siihen liittyvien tuotteiden kysynnän ennakointi,**
  - **uudis- ja korjausrakentamisen tarve ja mahdollisuudet**
  - **alueelliset markkinat**
- **www.forecon.fi**

ESITYKSEN SISÄLTÖ

Korjausrakentamisen markkinoiden analysointia isolla tasolla lähtökohtana, että markkinatietämys parantaa suunnitelmallisuutta mm. resurssien, osaamisen, palvelujen että teknologioiden kehittämisessä.

- **Forecon**
- **Rakennettu ympäristö**
  - Korjausrakentamisen muutosvoimat ja –ilmiöt
- **Asuntojen korjausrakentamisen määrä**
  - Suomi kansainvälisessä valossa
- **Yhteenveto ja kehittämisajatuksia**

Asuntokorjausten muutosvoimat

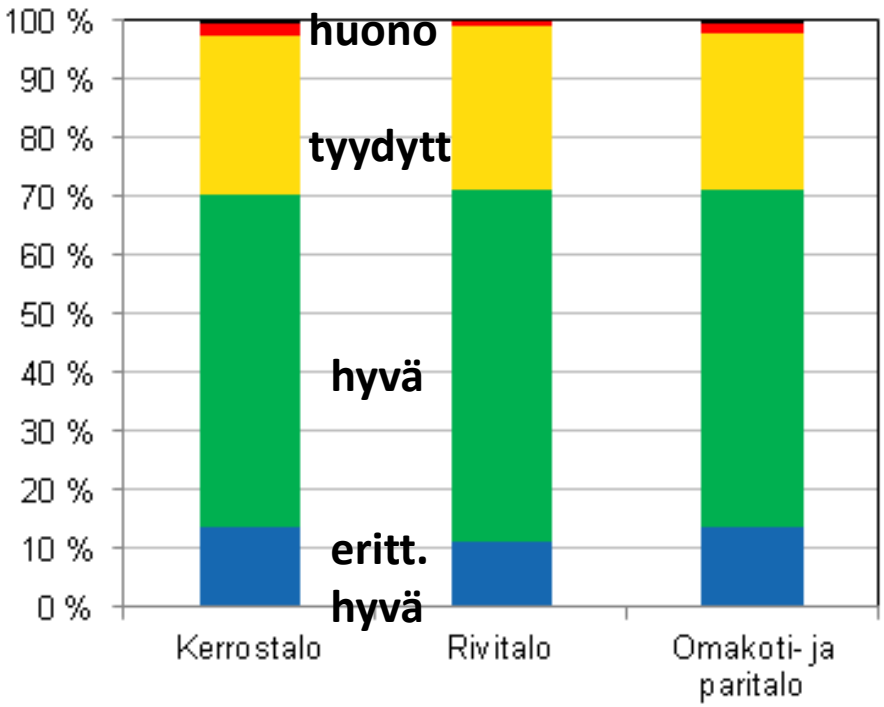
- Talouden kehitys ja sen antamat mahdollisuudet
- Rakennusten ikääntyminen/korjaustarve
- Rakennusten kyky vastata tarpeisiin
- Väestökehitys, määrä, ikä
- Kaupungistumisen kehitys, palvelujen saatavuus
- Hyvinvointiin liittyvät arvostukset
- Kestävä kehitys
- Uudet toimintatavat ja teknologiat

Forecon

Missä kunnossa ovat rakennukset

ROTI-hanke, Rakennusten kunto

Omistaja-arvio, Tilastokeskus

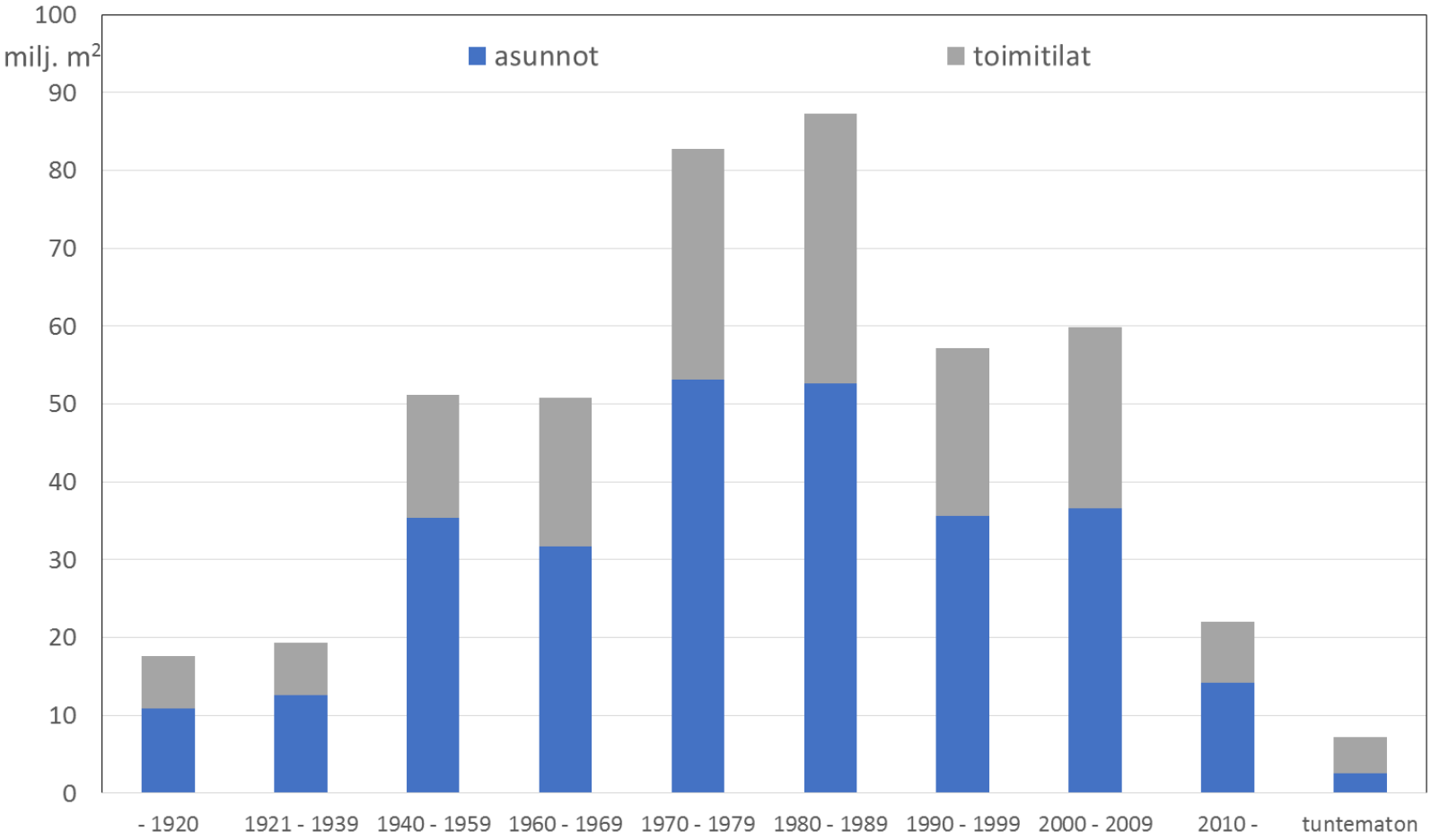


Rakennusten kunto on tyydyttävä.
Kansalaiskysely 2013 antoi saman arvosanan kuin asiantuntijaraati.

Forecon

Rakennuskanta ikäluokittain vuonna 2013

ei sisällä vapaa-ajan asuntoja, maatalouden rakennuksia eikä talous- ja saunarakennuksia



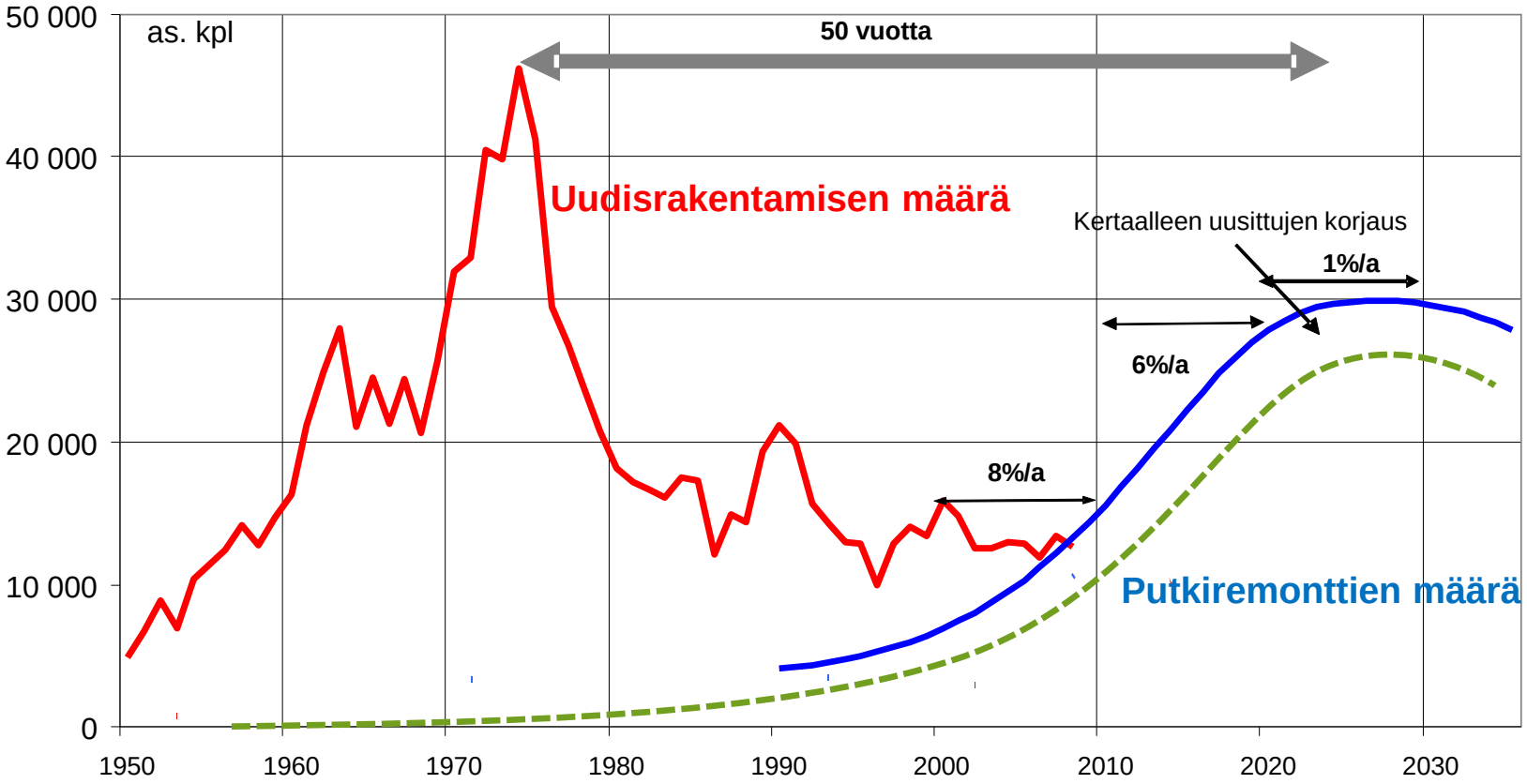
Lähde: Tilastokeskus

tulo 50 vuoden ikään

2015 2025 2035 2045

Forecon

Kerrostaloasuntojen rakentamismäärä eri vuosina ja siitä mallilla laskettu putkiremonttien tarve / korjausikään tulevien putkijärjestelmien määrä

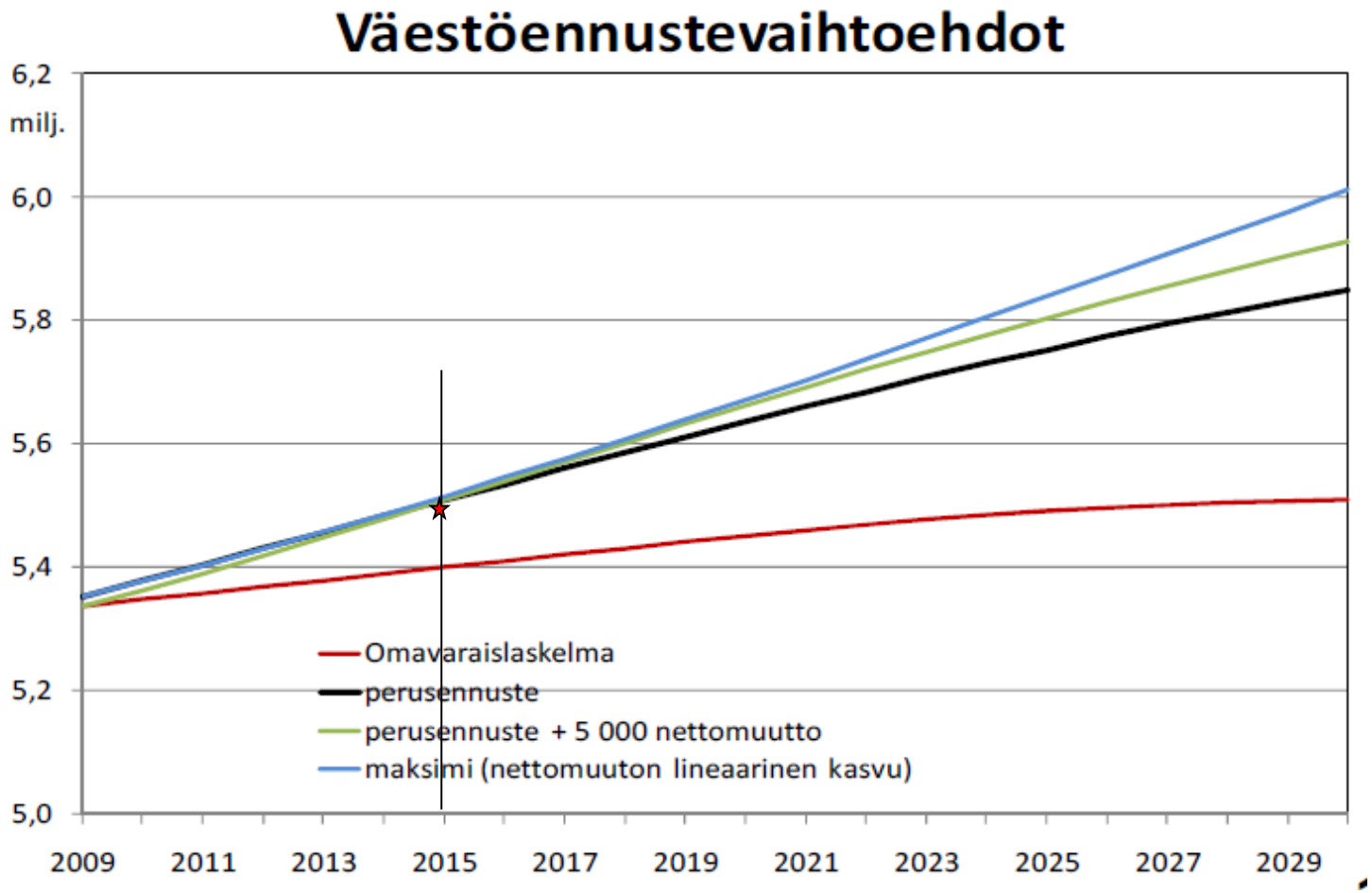


Lähde: Tilastokeskus, VTT

=>putkiremonttien määrä kasvaa reippaasti vielä 10 vuotta

=>vastaavasti voidaan mallintaa muiden rakenteiden ja rakennusosien tulo uusimisikään

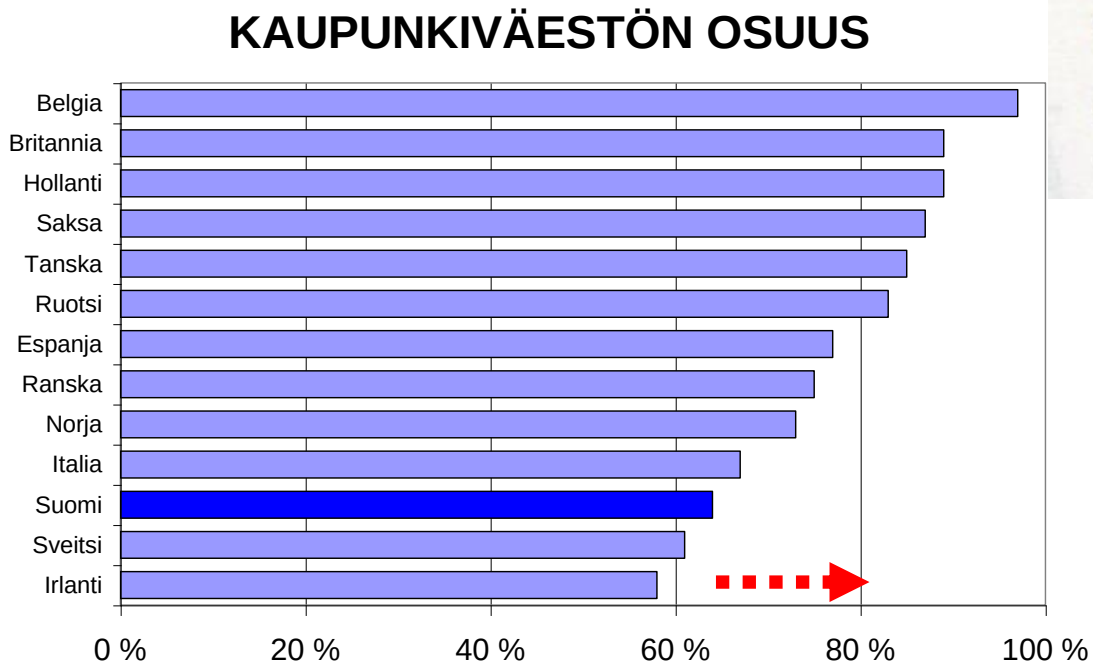
Demografia vaikuttaa korjaamiseenkin



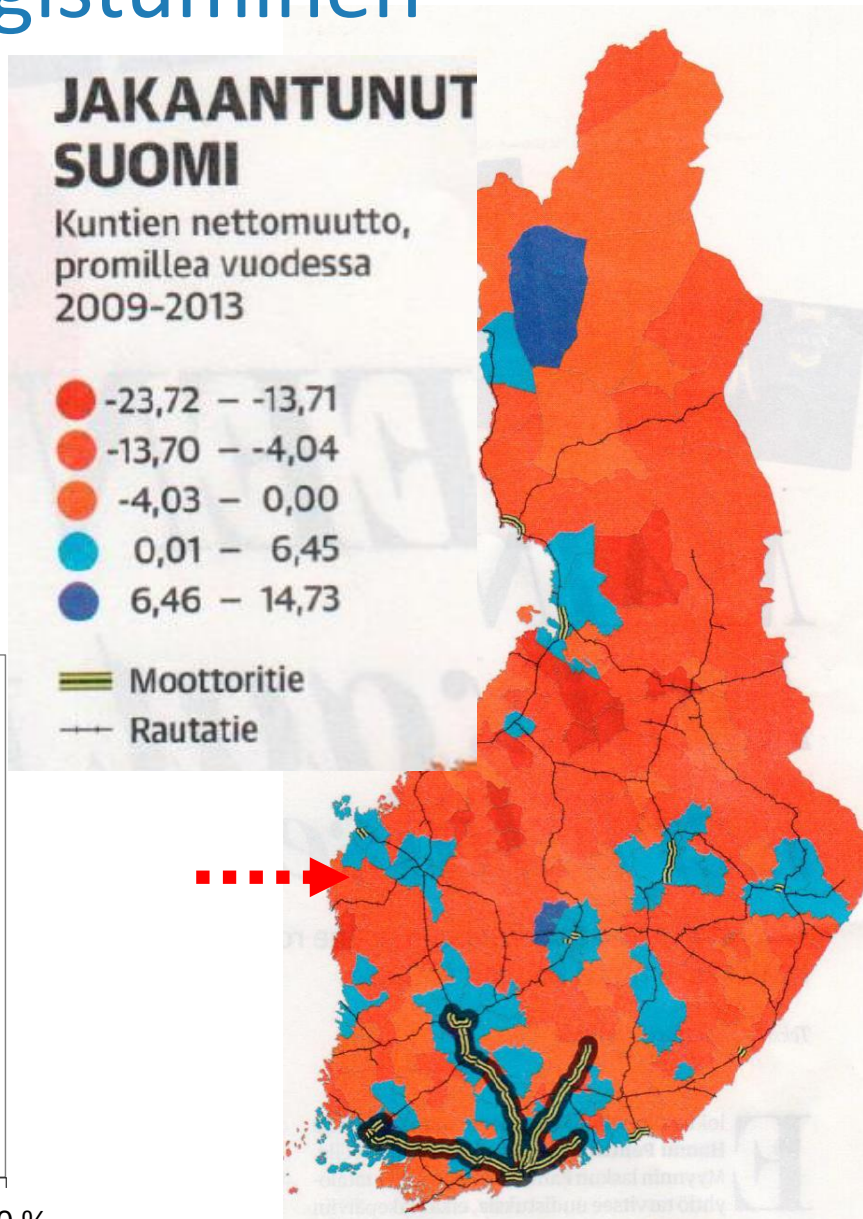
Suomen väestö kasvaa 400 000 henkilöllä vuoteen 2030
Maahanmuutto merkitsee ¾ kasvusta.

Maassamuutto ja kaupungistuminen

Maassamuutto ja kaupungistuminen painottavat korjausrakentamista kasvualueille. Tiloille on käyttäjiä, ostajia ja vuokralaisia



Potentiaali n. 10 % eli vielä n. 500 000 ihmistä muuttaa kaupunkeihin

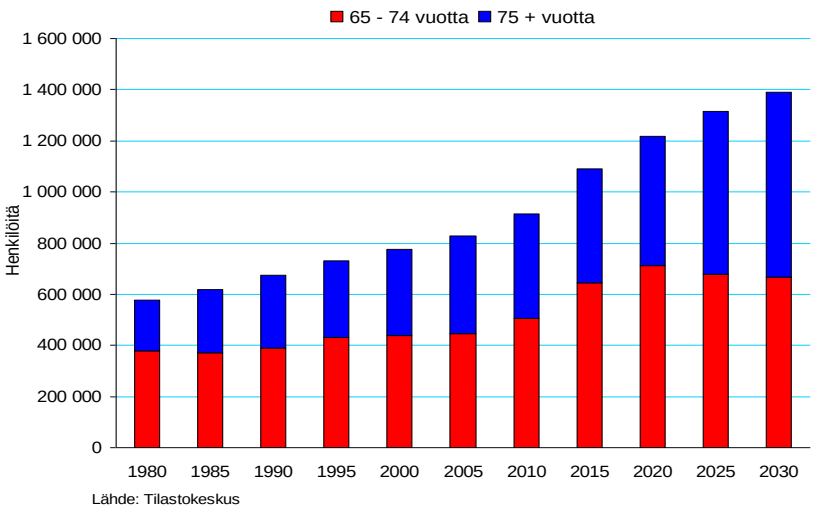


Lähde: Tilastokeskus, Timo Aro

Kasvavat alueet sinisellä

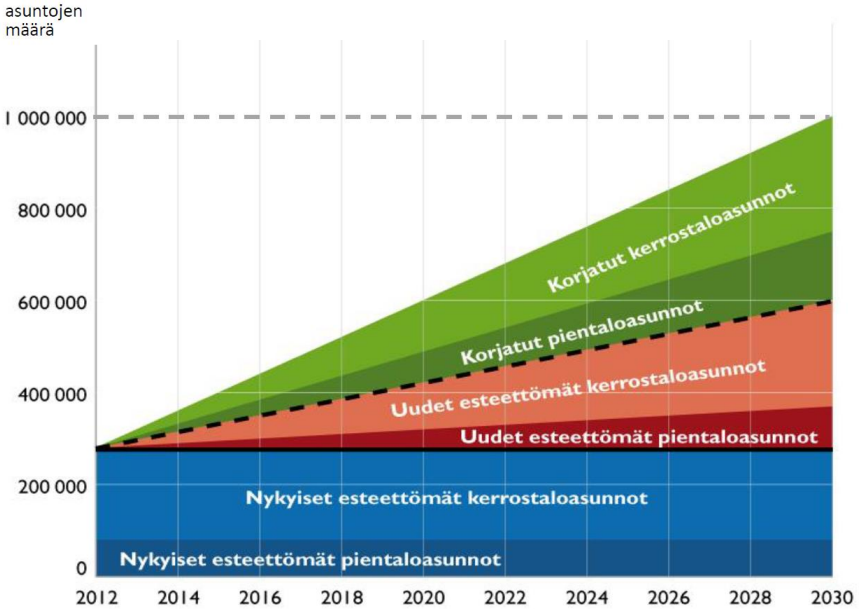
Väestön ikääntyminen edellyttää suuria muutoksia koko rakennetun ympäristön toimivuuteen ja palvelukykyyn

Yli 65 vuotiaan väestön määrä



Lähde: Tilastokeskus

Miljoona esteetöntä asuntoa 2030



Lähde: Erja Väyrynen, YM

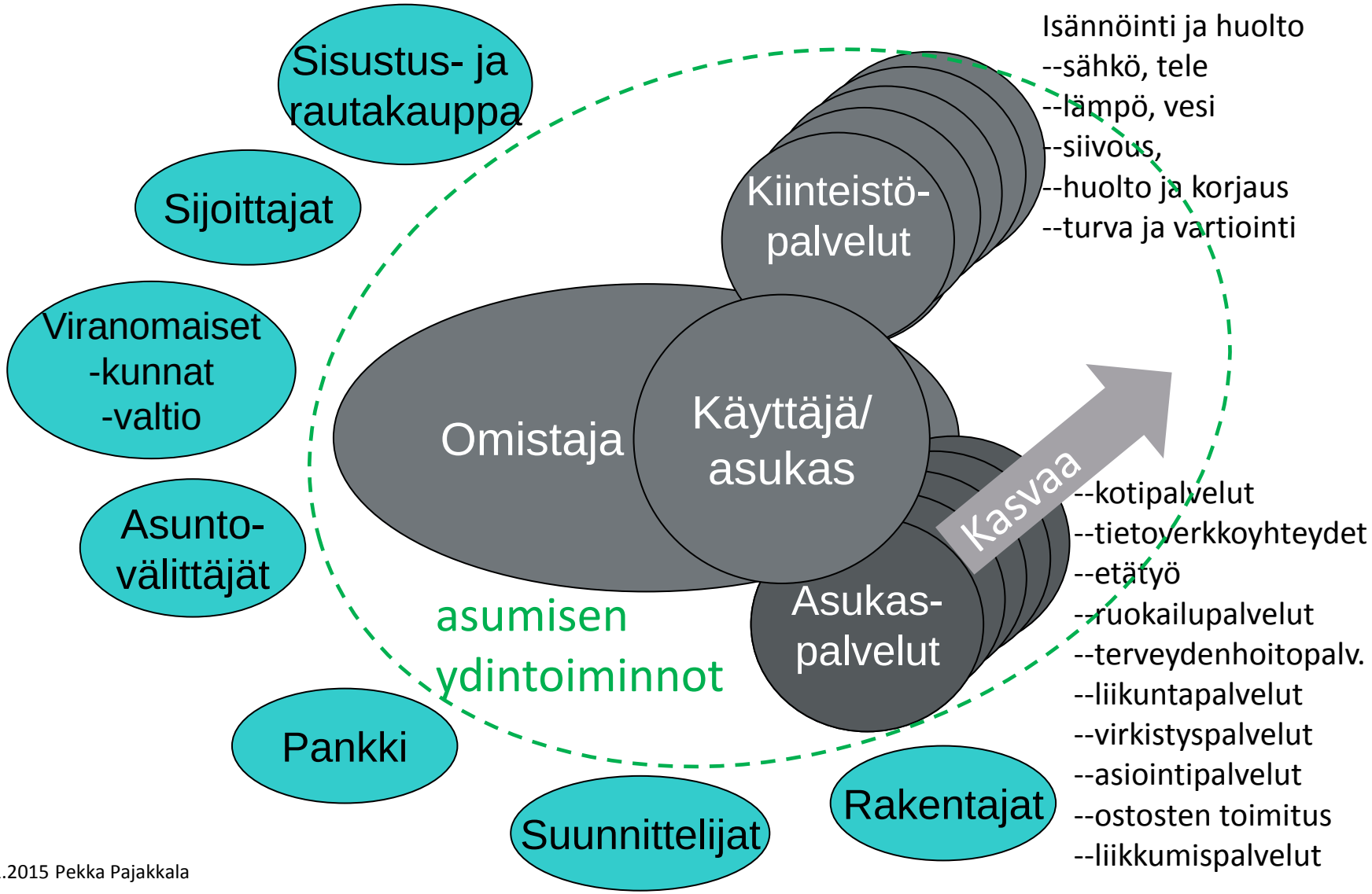
Neljännes suomalaisista on yli 65 vuotiaita 2030, (nyt 20 %) ja yli 80 vuotiaiden määrä tuplaantuu vuoteen 2030.

Ikääntyvän väestön asuminen edellyttää esteettömien asuntojen sekä lähi-, tuki ja kotipalvelujen voimakasta kasvattamista.

Forecon

Asumisen tulevaisuus: seinien lisäksi palveluita

- yhä useampia palveluntuottajia, aiemmin asukkaat/omistajat tuottivat itse valtaosan
  - korjauksen yhteydessä on huomioitava palvelujen toteuttaminen jatkossa



Kaikkia asuntoja ei tulla korjaamaan - tyhjien asuntojen määrä 2013 lopussa

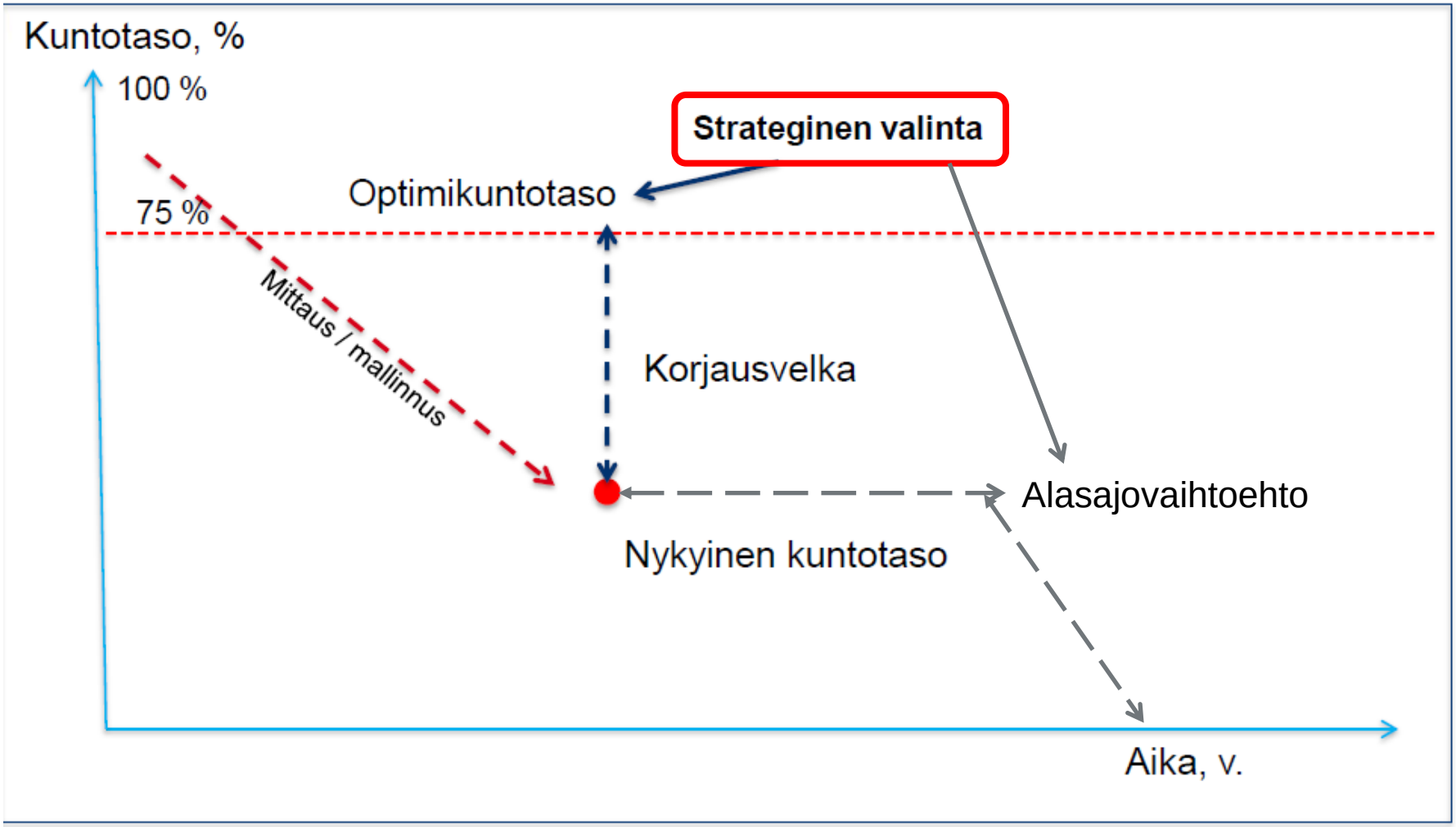
Tilastokeskus	Erillinen pientalo	Rivi- tai ketjutalo	Asuinkerrostalo
Koko maa			
Yhteensä			
Kaikki asunnot	1 164 774	395 562	1 290 215
Vakinaisesti asuttu	1 046 214	358 458	1 147 643
Ei vakinaisesti asuttu	118 560 10 %	37 104 9 %	142 572 11%

Ei vakinaisesti asutuissa on ns aktiivinen varauma (väliaikaisesti tyhjänä myynnin tai vuokrauksen takia, työ/tilapäisasunto tai tyhjillään korjauksen takia.
Aktiivivarauma on 4-8 % kannasta. Passiivinen varauma sisältää pitkäaikaisesti tyhjät asunnot: ei saa myydyksi tai vuokratuksi, lähellä poistumaa.
Määrä on 4-8 prosentin ylimenevä osa.

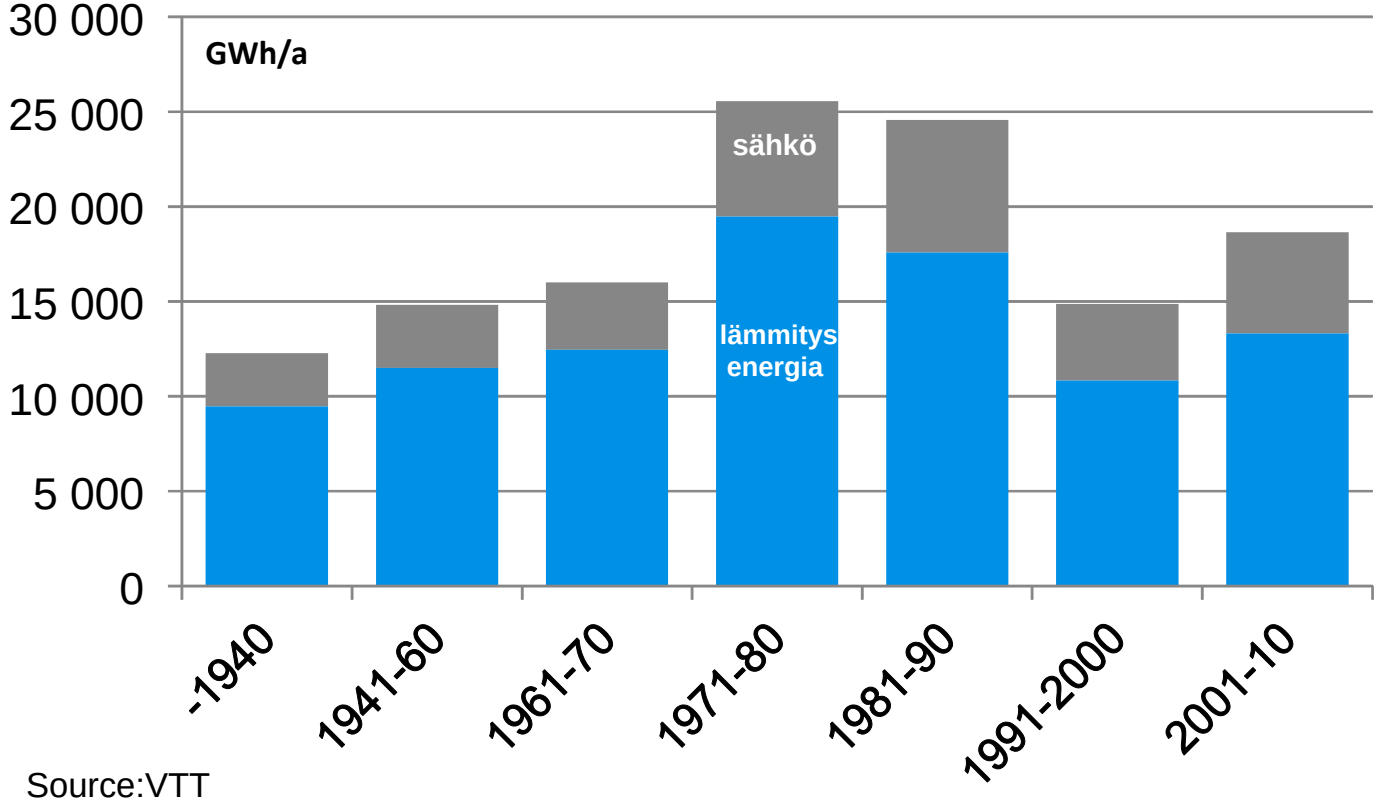
⇒ **Karkea arvio asunnoista , joita ei tulla korjaamaan on 7 prosentin aktiivivaraumalla laskettuna välillä 100 000…150 000 asuntoa eli 4..5 % kannasta.**

In US the share of vacant housing units is 11..13 %. (Harvard University, Boston)

Mitä tarkoitetaan korjausvelalla



Rakennuskannan energiankulutus eri vuosikymmeninä rakennetuissa rakennuksissa

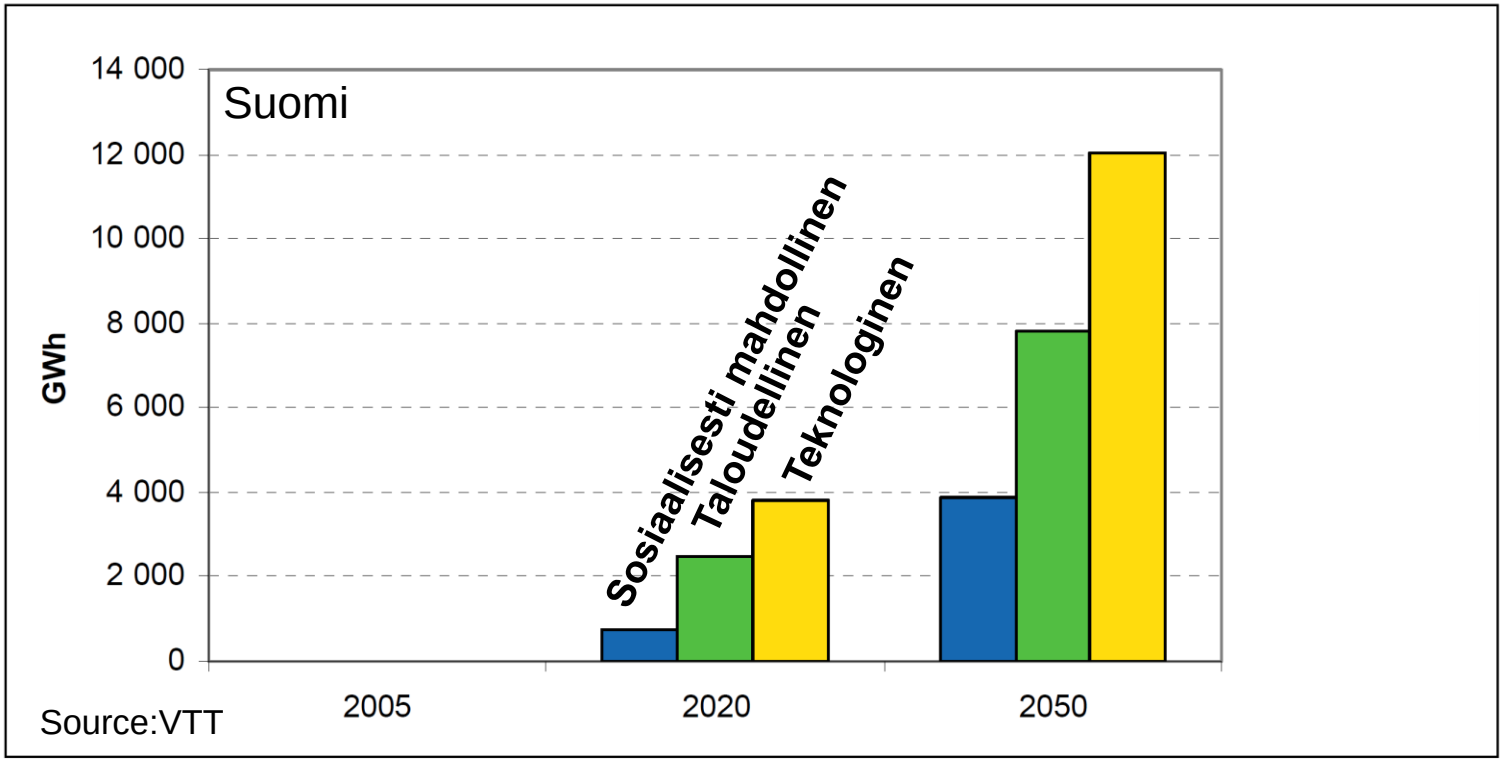


Source:VTT

Miten saada 70- ja 80-lukujen rakennusten energiakulutus alemmaksi ?
=> Edessä olevien suurten remonttien yhteydessä
Miten saada omistajat tekemään energiatehokkuusremontteja
=> Helppoja kustannustehokkaita ratkaisuja

Forecon

Energiatehokkuuden parantamisen potentiaali rakennuskannassa



Teknologinen = teknologisesti mahdollinen
Taloudellinen = taloudellisesti mahdollinen, kohtuullinen takaisinmaksuaika
Sosiaalinen = mahdollista toteuttaa ilman ilman määräyksiä
Potentiaali vaihtelee asenteiden, energian hinnan, teknologioiden ym. mukaan

Forecon

ESITYKSEN SISÄLTÖ

Korjausrakentamisen markkinoiden analysointia isolla tasolla lähtökohtana, että markkinatietämys parantaa suunnitelmallisuutta mm. resurssien, osaamisen, palvelujen että teknologioiden kehittämisessä.

- **Forecon**
- **Rakennettu ympäristö**
  - Korjausrakentamisen muutosvoimat ja –ilmiöt
- **Asuntojen korjausrakentamisen määrä**
  - Suomi kansainvälisessä valossa
- **Yhteenveto ja kehittämisajatuksia**

Rakennustuotannon arvo Suomessa vuonna 2013

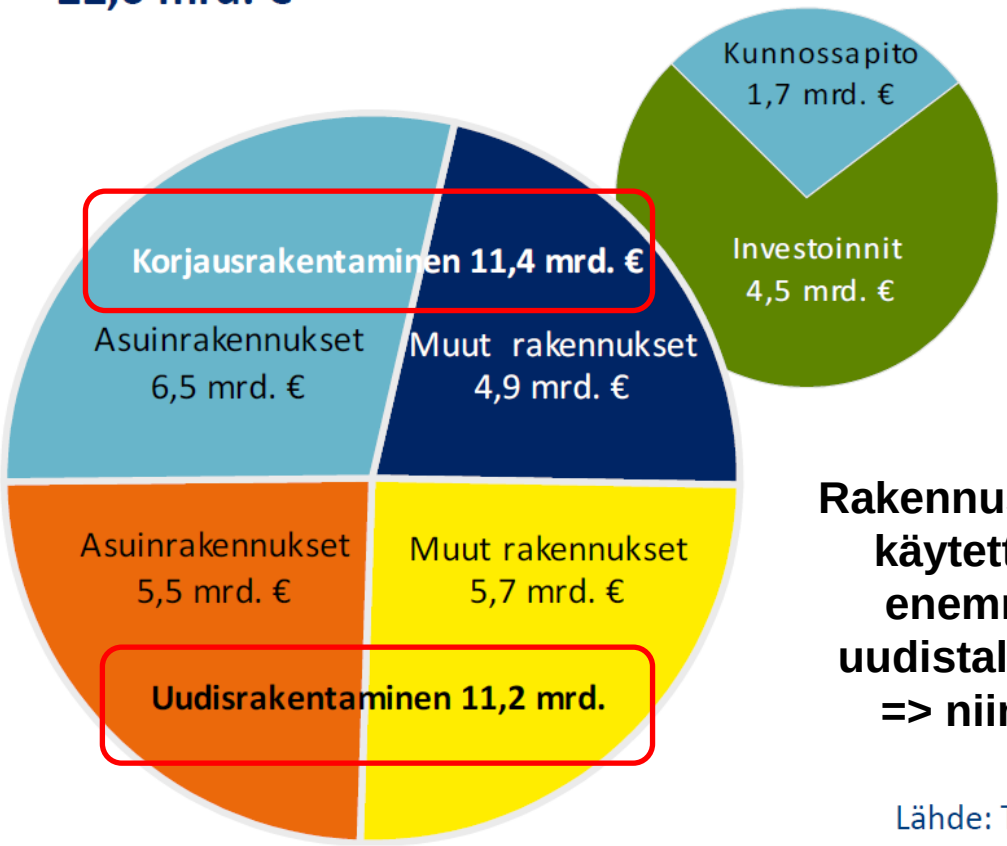
Yhteensä 28,8 mrd. €

Talonrakentaminen

22,6 mrd. €

Maa- ja vesirakentaminen

6,2 mrd. €

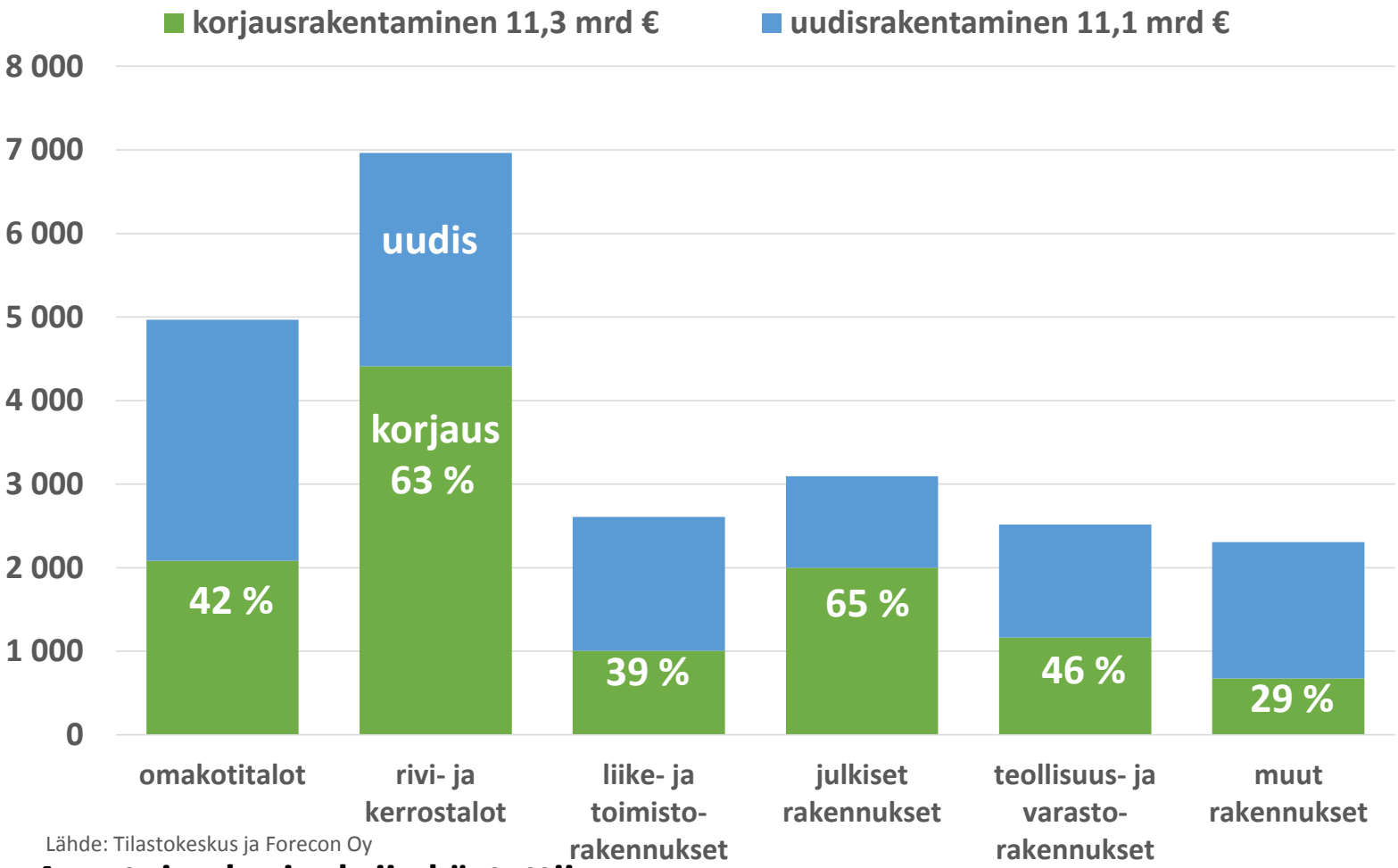


Rakennusten korjaamiseen käytettiin vuonna 2013 enemmän rahaa kuin uudistalonrakentamiseen. => niin myös jatkossa

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

Talonrakentamisen arvo vuonna 2013

yhteensä 22,4 mrd €

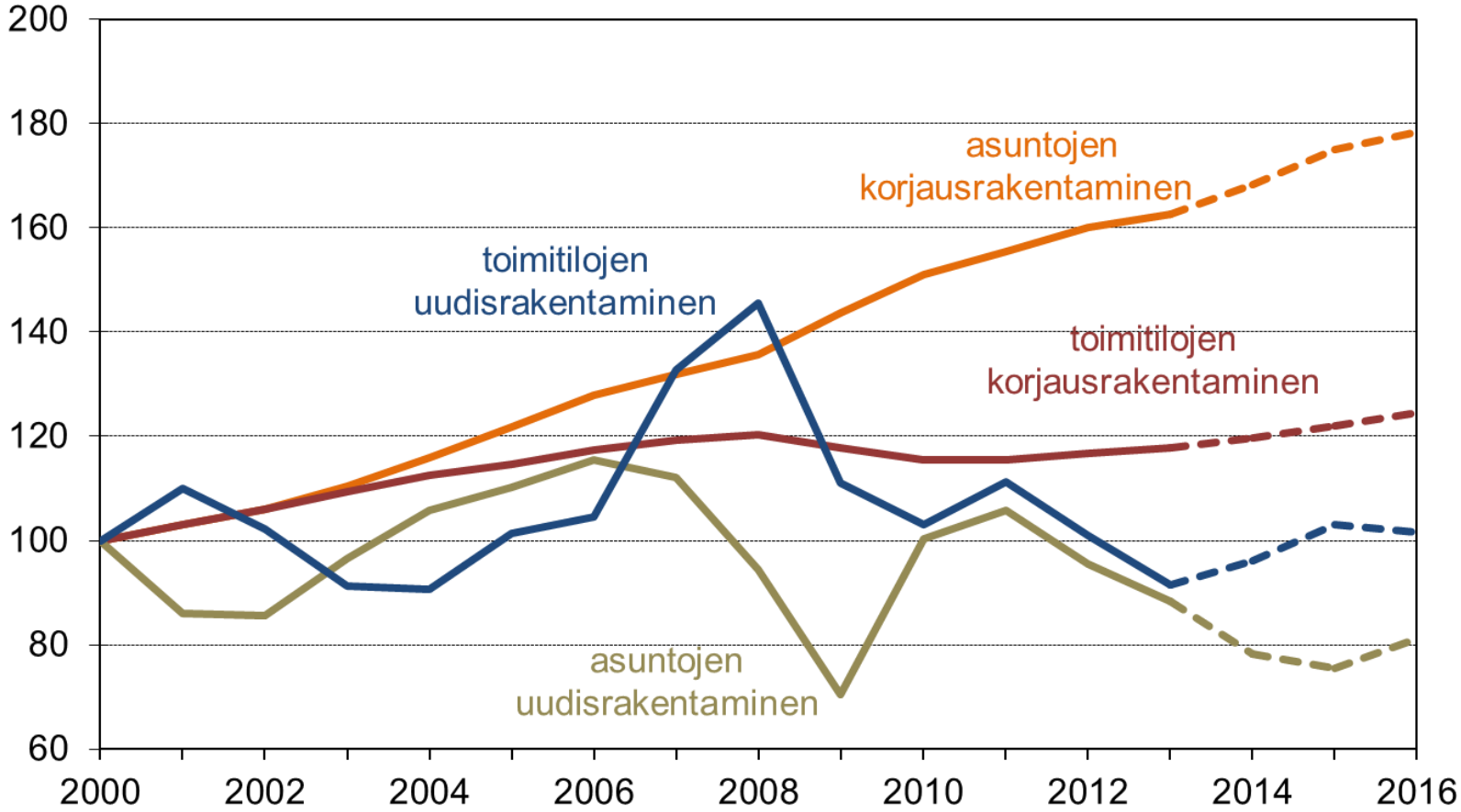


Lähde: Tilastokeskus ja Forecon Oy

Asuntojen korjauksiin käytettiin yhteensä 6,4 mrd.€.

Forecon

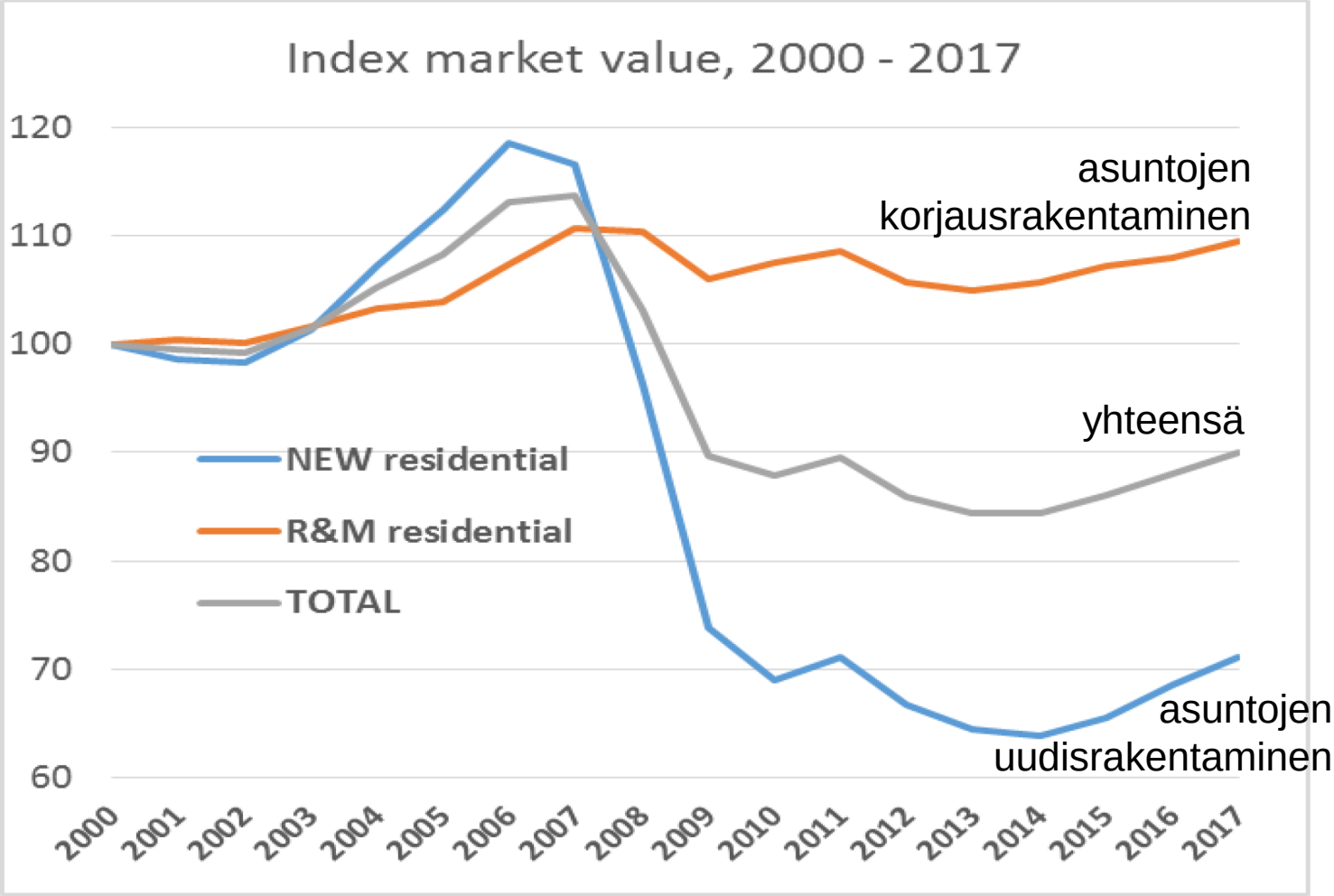
Talonrakentamisen volyymi Suomessa 2000=100



Lähde: Tilastokeskus ja Forecon Oy

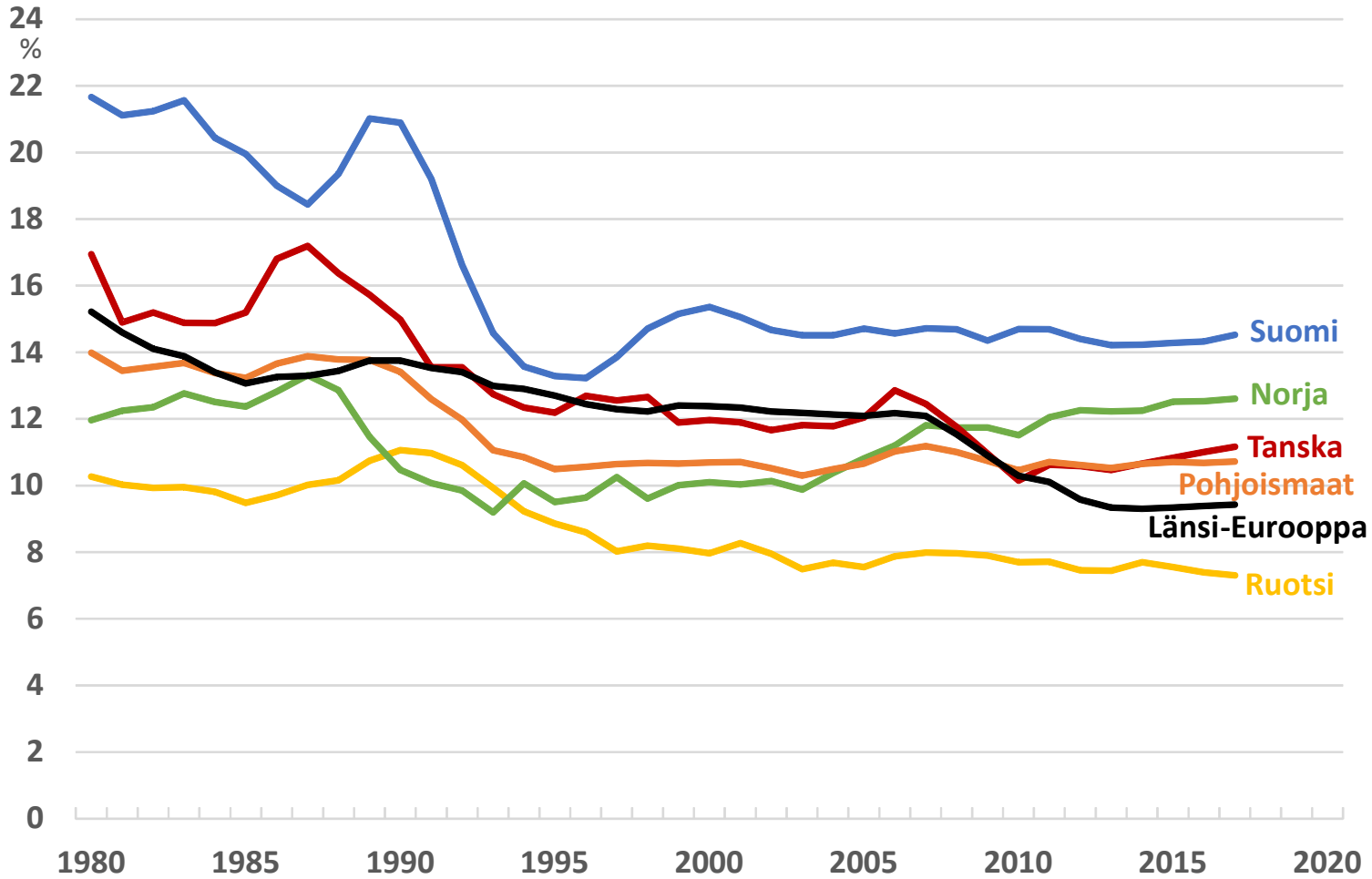
Korjausrakentamisen vaihtelut ovat pienet verrattuna uudisrakentamiseen
Toimitilakorjausten määrä ei ole kasvanut 2010-luvulla

Asuntorakentaminen Euroopassa



Korjausrakentaminen ei sukeltanut 2008 finanssikriisin jälkeen, kun uudisrakentaminen lähes puolittui.
Uudisrakentaminen jää jatkossakin alle vuoden 2008 tason.

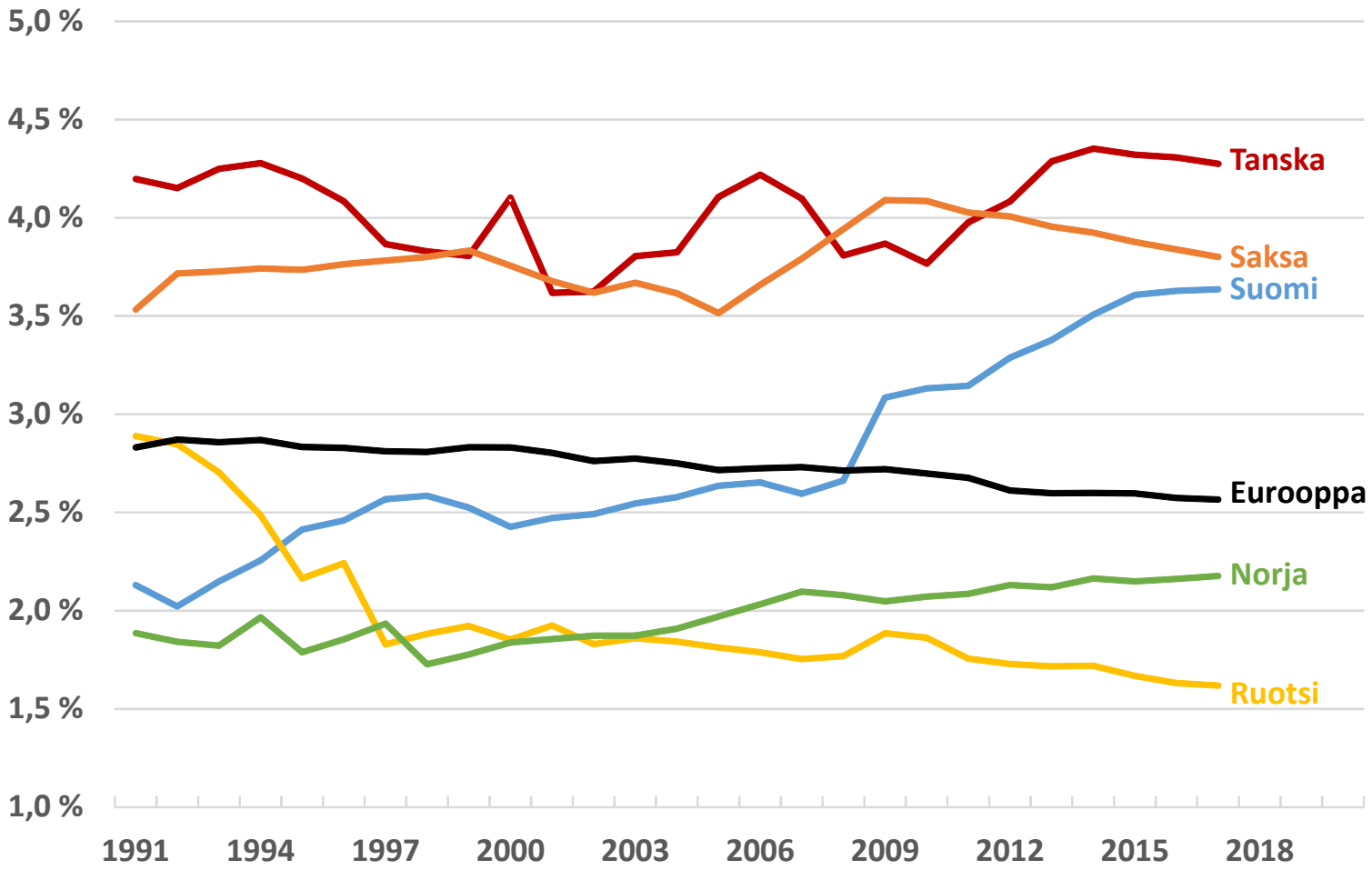
Rakentamisen osuus BKT:stä



Lähde: Euroconstruct®

Forecon

Asuinrakennusten korjaamisen osuus BKT:stä

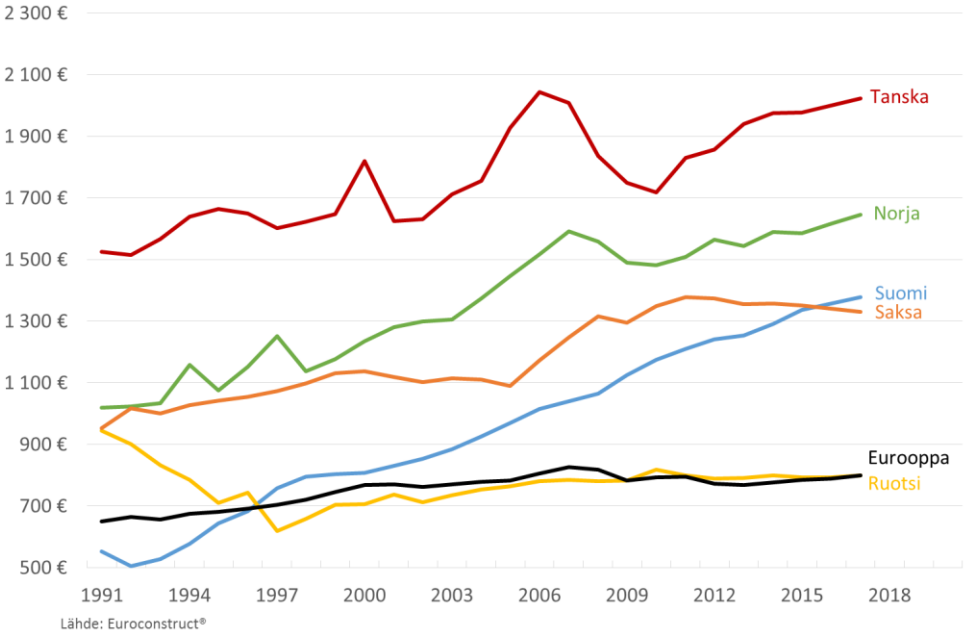


Lähde: Euroconstruct®

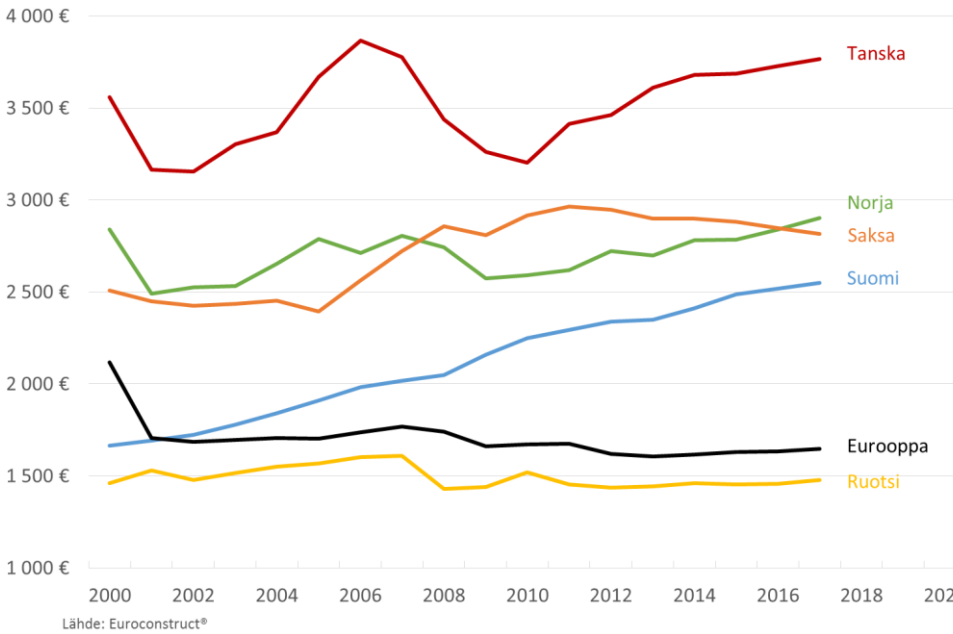
Forecon

Asuinrakennusten korjaamiseen liittyviä tunnuslukuja

Asuinrakennusten korjaaminen per henkilö/a

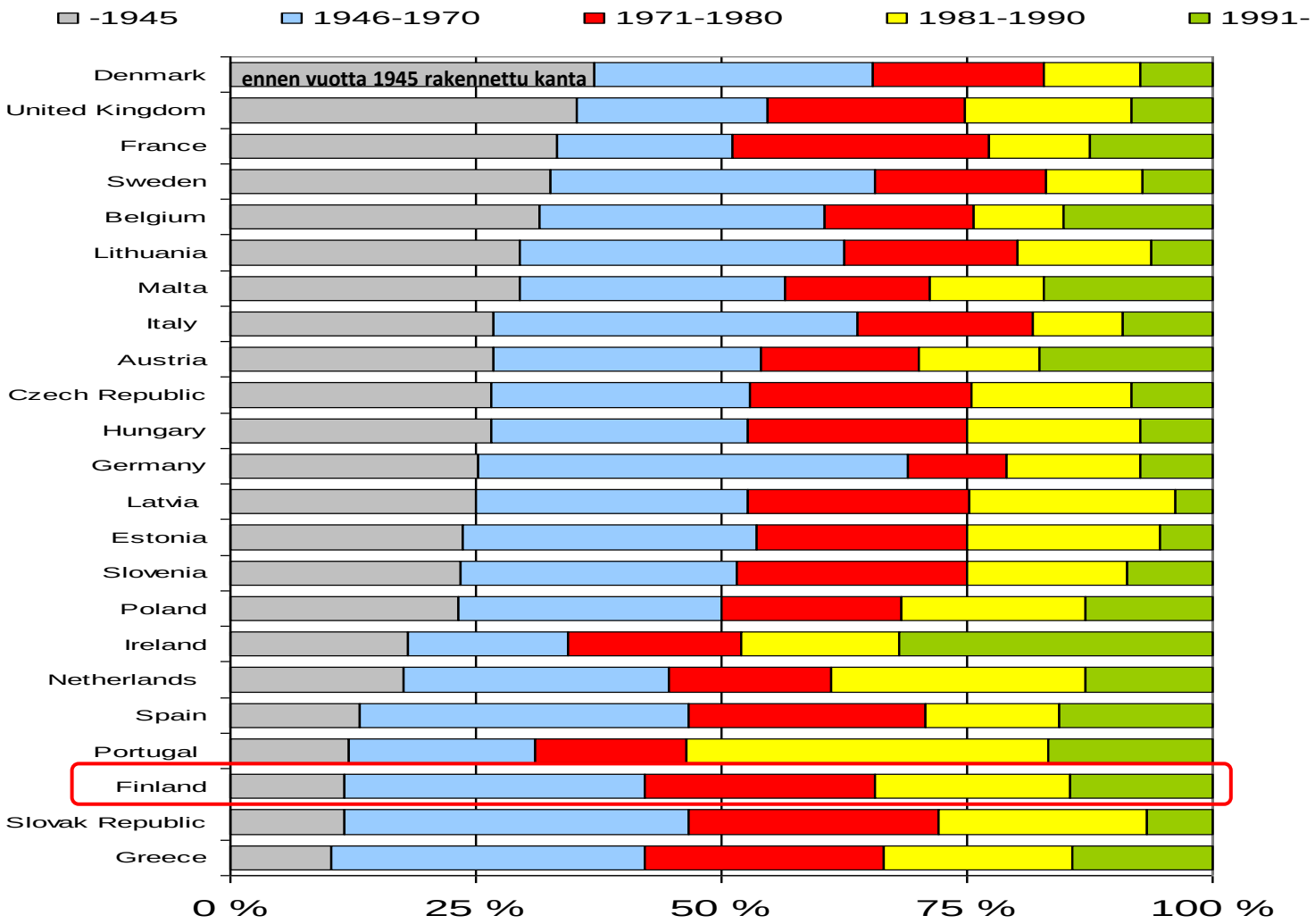


Asuinrakennusten korjaaminen per asuntokannan asunto / a



Suomi on noussut muiden Pohjoismaiden ja Saksan tasolle, selvästi Euroopan keskiarvon yläpuolelle. Suomen taso on korkea, nousuvauhti tuskin jatkuu samana. Tanska ja Norja ovat kalliita maita. USAssa summa omistusasunnoissa on 2400 USD/a.

ASUNTOKANNAN IKÄJAKAUMA EUROOPASSA



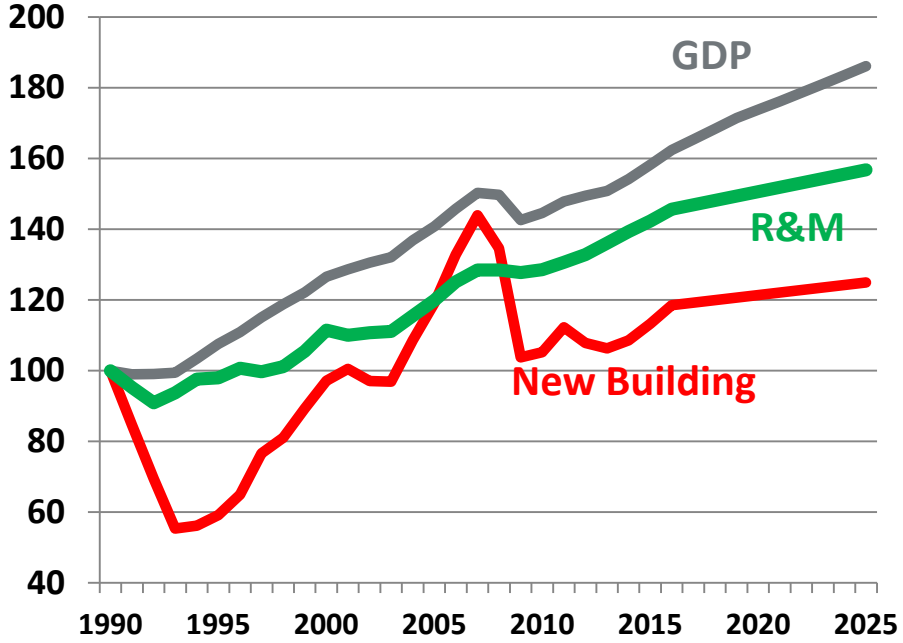
Suomessa 90 % asuntokannasta on rakennettu vuoden 1945 jälkeen, Tanskassa 65 %.

⇒ Siksi korjaamisen kasvu on nopeinta Euroopassa.

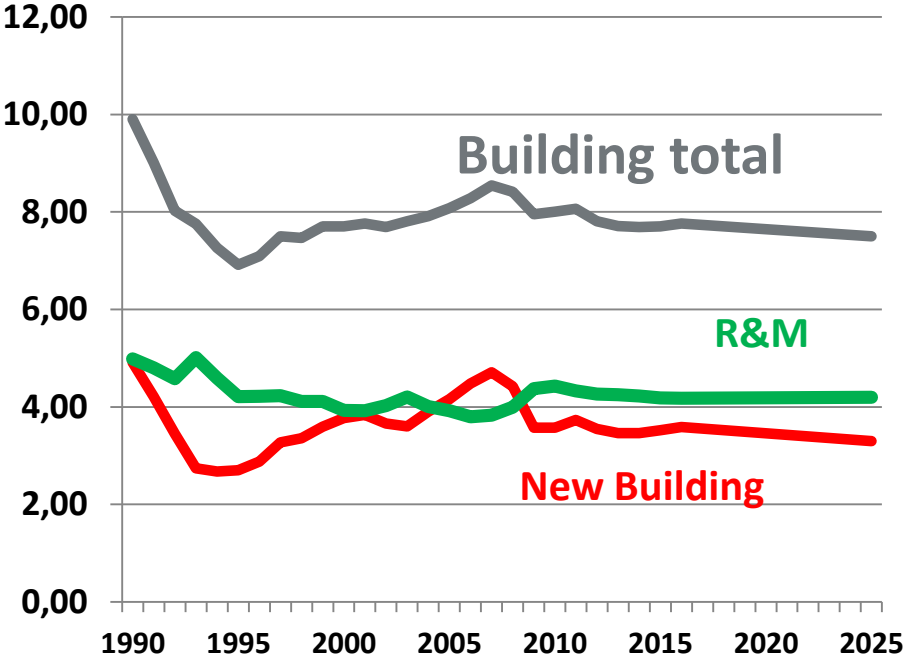
⇒ Suomi on saavuttamassa tason, jolla monet vauraat maat ovat olleet jo pitkään.

Rakentamisen kehitys Pohjoismaissa vuoteen 2025

määrä



% BKT:sta



Lähde: EUROCONSTRUCT, Praha 2013, Pekka Pajakkala

Pohjoismaissa rakentaminen kasvaa hitaammin kuin BKT vuoteen 2025.
Uudisrakentaminen pysyy selvästi vuoden 2007 huipun alapuolella.
Pääosa rakentamisesta on korjaamista, joka kasvaa lähes BKT:n vauhtia.

ESITYKSEN SISÄLTÖ

Korjausrakentamisen markkinoiden analysointia isolla tasolla lähtökohtana, että markkinatietämys parantaa suunnitelmallisuutta mm. resurssien, osaamisen, palvelujen että teknologioiden kehittämisessä.

- **Forecon**
- **Rakennettu ympäristö**
  - Korjausrakentamisen muutosvoimat ja –ilmiöt
- **Asuntojen korjausrakentamisen määrä**
  - Suomi kansainvälisessä valossa
- **Yhteenveto ja kehittämisajatuksia**

Yhteenveto

1. Suomen rakentaminen on ahtaassa raossa lähivuosina
   - Talouskasvu on hidasta ja jo nyt Suomi käyttää paljon rahaa rakentamiseen

   => Rakentamisen määrä kasvaa hitaammin kuin BKT, eli BKT-osuus laskee lähemmäksi muita Euroopan maita ja Pohjoismaita
2. Suomen korjausaktiviteetti on korkea ja all time high, sen takia rakentaminen ei ole pohjamudissa

   - korjausrakentamiseen käytetään tulevaisuudessa 55..60 % talonrakentamiseen käytetystä rahamäärästä, ei enempää, koska uusien asuntojen tarve jatkuu

   ⇒kasvunvaraa rakentamiseen syntyy, kun BKT kääntyy kasvuun

   ⇒Erityistä korjausboomia ei tule 2020-luvulla, resurssit kasvavat kysynnän myötä
3. Kaikkea korjausvelkaa ei ole mahdollista eikä järkevääkään poistaa

   => Priorisointi oleellista, elinkaariosaaminen korostuu
4. Uusien ja laajempien korjauskohteiden tuleminen panostusten kohteeksi,

   - keskusta, kortteli, lähiö, lähiympäristö/piha, esteetön ympäristö
5. Korjaamisella on luotava mahdollisuudet palvelujen lisääntyvää käyttöön niin asumis- kuin työtiloissa

Forecon

Suomen rakennuskannan ominaisuuksia

- Rakennukset ovat tyydyttävässä kunnossa
  - Ylläpitokulttuuri kohtuullisen hyvää ilmaston asettamien vaatimusten takia
- Korjaustarpeet ovat yleisesti kasvussa
  - Rakennuskannasta merkittävä osa saavuttamassa 50 v iän.
- Päätöksenteko on pilkkoutunutta
  - Yhdellä rakennuksella voi olla monta omistajaa (as.oy.,…)
- Suomen rakennukset on tehty kylmän ilmanalan ilmastoon

  => Ei tarvetta lämmitysjärjestelmien rakentamiseen, kuten on monissa muissa maissa, kaikki lämmitettävät rakennukset on eristetty

  ⇒ Vaipan energiatehokkuuden parannustarpeet vähäisemmät kuin monissa muissa maissa
- Rakennuskannan energiatehokkuuden parantamis/uusimisvauhti hidasta
  - Suomi lähti takamatkalta, mutta saanut kiinni

  => Vauhditusta tarvitaan

Forecon

Suomen korjausrakentamismarkkinoiden ominaisuuksia

- Uudisrakentamista palveleva kehitys ja kulttuuri ei ole tukenut korjausrakentamisen kehitystä
  - pienillä yrityksillä rajalliset kehittämismahdollisuudet
- Markkina pilkkoutuu pieniin osiin
  - pieni hankekoko, toimenpidekohtaisuus, talotyypit, omistajat, korjauslajit,
- Rakennuskanta maantieteellisesti hajautunut, erityisesti pienrakennukset
- Edelleen vahva DIY kulttuuri
  - Pienten rakennusten korjauksissa omistajan rooli suuri
- Yritysten kasvava rooli korjausten toteuttajana

  - Pienet rakennusliikkeet ja erikoisurakoitsijat tekevät paljon korjausrakentamista

  -Toimenpidekohtaisten korjausten kasvu (replacement firms)

  -- LVIS-, katto-, ikkuna-, parveke-, hissi-..., remontit, yrityksiä löytyy yhä paremmin
- Korjauskohteita ei suunnitella yhtä hyvin kuin uudiskohteita
- Prosessinomainen, teollinen toteutus vähäistä

Forecon

Korjausrakentamiseen liittyviä kehittämistarpeita

- Tilastoihin lisää monipuolisuutta tukemaan päätöksentekoa
  - Korjaustilastoihin tullut/tulossa hyvä parannus (määrät, syyt,…)
  - Lisää tietoa millaisia ovat korjaaja-asuntokunnat ja millaisia ei-korjaavat sekä miten viimemainittuja voi aktivoida
  - Lisää julkista hintatietoa, korjausurakoiden tarjoushintaindeksi sekä tarjousaktiivisuus alueittain
- Tulevien korjausmarkkinoiden teknistaloudellinen ennakointi
  - Resurssien riittävyys, millaisiin korjauksiin on varaa, salkutus kuntatasolla
- Kustannustehokkaat korjausmenetelmät
  - ”tekohengityskorjaus”menetelmät elinkaaren jatkamiseksi 5..15 vuodeksi
  - Energiakorjauksiin ESCO-menettelyjä, maksu energiakustannusten säästöillä
- Palvelujen lisääminen korjausprosesseihin
- Tukimenettelyjen selkeyttäminen
  - ”käynnistysavustus”, saa asioita liikeelle
  - kotitalousvähennys myös valittuhin kerrostalokorjauksiin ?,
- Lähiöiden arvon ja arvostuksen parantaminen, paljon menossakin

Forecon

Keskeiset kehittämisasiat

Valtio:

- Laaja näkökulma korjaamisen tukemiseen ja kehittämiseen:

  hyvä elinympäristö, turvallisuus ja terveellisyys, kestävä kehitys, verotus, kilpailukyky, työllisyys, teknologia, ..

  monipuolisten pilottien kehittäminen, toimintamallit, teknologiat, kustannustehokkaat toimintatavat
- Osaamisen ja riittävien resurssien turvaaminen
- Kunnilta edellytetään toimenpiteitä valtion tukien saamiseksi
  - esimerkki: ratikkarahoitus edellyttää lisäkaavoitusta
  - vastaavia kaupunkien kehittämisen edellytysten parantamiseen

Kunnat:

- Tuki ryhmäkorjausten edistämiseen
- Lähiöiden uudistaminen ja elinvoiman kasvattaminen,
  lisää palvelutarjontaa, investointiedellytyksiä yrityksille/yksityiselle rahalle
- Kannustus ja kevennys täydennys- ja lisärakentamisprosesseihin

Rakennusala:

- Korjaamiseen kehitetty, monipuolinen, asiakaslähtöinen palvelutarjonta

  suunnittelu, tuoteteollisuus, rakentaminen, kauppa, isännöinti, muut palvelut
- Osaava, vaativa rakennuttaja kehittää koko alaa
- Kustannustehokkaat menetelmät, kysyntää on

Putkiremontin hinta per vastikeneliö syksy 2014

	Putkien sisäpuoliset korjaavat menetelmät	Putket uusimalla tehty korjaus	Yhdistelmä / hybridiremontti, jossa käytetään sekä putkien sisäpuolisia korjaavia menetelmiä että putkien uusimisia
PÄÄKAUPUNKISEUTU: Keskiarvo	353	700	560
MUU MAA: Keskiarvo	166	388	322
PÄÄKAUPUNKISEUTU: mediaani	300	700	500
MUU MAA: mediaani	129	400	265

Lähde: Isännöintiliitto Putkiremonttibarometri, syksy 2014

Hintahaarukka mahdollistaa putkiremontin teon myös melko edullisesti

Forecon

Korjausrakentaminen on avainasia kaupunkien ja alueiden vetovoiman ja toiminnan kehittämisessä

Lämmön ja sähkön yhteistuotanto: bioenergia

Kaupunkikuvan kehittäminen ja yhtenäistäminen
Maamerkit, mistä kunta/seutu tunnetaan

Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Kestävän kehityksen mukaiset uudet ja olemassa olevat rakennukset

Älykäs liikenne, liikkuminen, liikenneyhteydet, logistiikka

Energian tuotanto rakennuksissa

Käyttäjälähtöisyys: asuminen, hyvinvointi, ympäristön viihtyisyys

Pysäköintiratkaisut, julkinen liikenne

Tehokas jätehuolto ja kierrätys

VTT EkoGrad-hanke, Pietari, Venäjä

Korjausrakentaminen on painottuu, koska uusia alueita syntyy Suomessa vähän

Hyvä rakennettu ympäristö on keskeinen asia niin hyvinvoinnille kuin taloudelle

KIITOS

Täsmätiedolla tuloksiin

Forecon

- A company for Forecasting Construction -