

Korjausrakentamisen strategian seuranta ja esitykset jatkotoimenpiteiksi

## Korjataan kansallisomaisuus kuntoon

*Kiinteistö- ja rakennusalan keskeiset toimijat arvioivat tänä keväänä maamme kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen tilaa osana Korjausrakentamisen strategian (2007) toimenpiteiden seurantaa. Tässä asiantuntijaryhmän raportissa tiivistetään arvioinnin tulokset ja määritellään painopistealueet kiinteistönpidon kehittämiseksi jatkossa. Suositukset tukevat pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamista ja ovat yhdensuuntaisia aiempien aihetta koskevien raporttien (mm. ympäristöministeriön asettama Remonttiryhmä sekä Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2015) kanssa.*

Korjausrakentamisen strategian pohjalta on saatu paljon aikaan. Silti johtopäätökset kiinteistönpidon ja korjaamisen tilasta ovat edelleen huolestuttavia. Arvioinnin perusteella kiinteistöjämme ei ylläpidetä, korjata ja kehitetä yhteiskunnan nykyisiä ja tulevia tarpeita vastaavalla tavalla. Viimeisten parin vuosikymmenen aikana kertynyt korjausvaje on noin 25 miljardia euroa. Mikäli tilanteeseen ei puututa, kiinteistönpidon puutteet johtavat jatkossa rakennuskannan heikkenevään palvelukykyyn. Ylläpito- ja korjausvaje koskee ensisijaisesti asuntokantaa, mutta isoja puutteita esiintyy myös julkisen sektorin kiinteistönpidossa.

Kiinteistönpidon tason kohentaminen palvelee aikaa myöten kansalaisten terveyttä, kestäväää kehitystä, kansantaloutta ja maamme kilpailukykyä, luoden edellytyksiä palveluliiketoiminnalle. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämällä olisi välitön työllisyyttä parantava vaikutus. Rakennetun ympäristön arvo ja merkitys ovat kansantaloudelle merkittävästi suurempi kuin siitä suoraan aiheutuva kustannus tai työllistämisaikutus.

Maamme rakennuskannassa on käynnistynyt laajamittainen korjausvaihe, kun 1960-80 –lukujen kerros- ja rivitalokanta on tullut putkistojen ja julkisivujen osalta korjausikään. Tilaisuus tulisi hyödyntää mahdollisuutena kehittää rakennuskantamme palvelukykyä, kiinteistö- ja rakennusalan toimintatapoja ja maamme kilpailukykyä. Asiassa tarvitaan laajaa yhteistyötä niin kiinteistönomistajien, rakentajien, suunnittelijoiden kuin viranomaistenkin kesken.

Helsingissä, 16.6.2015



Jari Virta  
Kiinteistöliitto



Erkki Aalto  
RAKLI ry



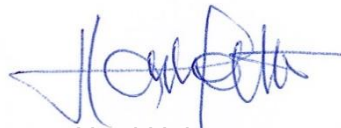
Heikki Kauranen  
Isännöintiliitto



Jani Kemppainen  
Rakennusteollisuus RT



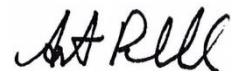
Erkki Laitinen  
Ympäristöministeriö



Harri Hakaste  
Ympäristöministeriö



Juha-Pekka Maijala  
Ympäristöministeriö



Arto Pekkala  
Opetushallitus

## Johdanto

Suomeen valmistui v. 2007 ensimmäinen korjausrakentamista koskeva kansallinen strategia. Kiinteistö- ja rakennusalan laajana yhteistyönä valmistellun strategian taustalla oli korjausrakentamisen jatkuva kasvu sekä monet korjausrakentamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvät haasteet ja ongelmat.

Kiinteistö- ja rakennusalan kanssa yhteistyönä laadittu strategia sisälsi toistakymmentä toimenpidettä, joiden pohjalta tehtiin erillinen valtioneuvoston periaatepäätös sekä strategian toimeenpanosuunnitelma. Strategian laadinta- ja toteuttamisvastuu jakautui alan toimijoiden kesken. Tavoitevuodeksi määriteltiin 2017, johon mennessä Suomi on määrä saattaa ”satavuotisjuhlakuntoon”.

Strategian toteutumista ja toimeenpanoa on seurattu seurantaprosesseilla, joista viimeisin toteutettiin tänä keväänä (2015). Viimeisimmän seurannan tulokset osoittavat, että strategian tavoitteet ja pääosa toimenpiteistä ovat edelleen hyvin ajankohtaisia.

Tämän strategiapäivityksen tarkoituksena on määritellä keskeiset kiinteistönpitoa koskevat kehittämistarpeet ja –toimenpiteet strategian loppukaudeksi (vuoteen 2017) sekä alkaneelle hallituskaudelle. Raportin painopiste on sellaisissa kehittämistarpeissa ja -toimenpiteissä, joilla on pitkällä tähtäyksellä keskeinen ja laajakantoinen merkitys maamme rakennuskannan tilaan ja kansallisvarallisuuden säilymiseen.

Esitettyihin toimenpiteisiin eivät sisälly ne sinänsä tärkeät erityisteemat, jotka jo kytkeytyvät muihin meneillään oleviin strategioihin ja ohjelmiin. Tällaisia ovat energiatehokkuuden parantaminen, kosteus- ja homevaurioiden vähentäminen, ikääntyneiden asuminen sekä korjaamisen materiaalitehokkuus. Nyt esitettävillä kehittämistoimilla on kuitenkin välillisesti suuri merkitys myös näiden edistämisessä.

## Korjaaminen lisääntyy, mutta korjausvaje kasvaa

Rakennuskannassamme on käynnistynyt laajamittainen korjausvaihe, joka kohdistuu ensisijaisesti 1960-80-luvun kerrostalojen vesi- ja viemärijärjestelmiin sekä julkisivuihin ja parvekkeisiin. Korjausvaihe kestää aina 2020-luvun lopulle asti. Merkittävää lisäkorjaustarvetta aiheuttavat ilmastotavoitteiden mukainen rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja väestön ikääntymisen edellyttämä hissien rakentaminen.

Korjaustoiminnan lisääntymisestä huolimatta kuilu korjaustarpeen ja toteutuneiden korjausten välillä syvenee. Maamme rakennuskannan vuosittaisen korjaustarpeen on arvioitu olevan arvoltaan n. 3,5 mrd. euroa. Tekemättä jääneiden korjausten arvoksi asuintalokannassa on arvioitu yhteensä vähintään 15 miljardia euroa 25 vuoden ajalta. On arvioitu, että oikea-aikaisten ylläpito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden avulla voitaisiin säästää jopa 30 % koituvista korjauskustannuksista.

Samanaikaisesti kasvavan korjaustarpeen kanssa erot korjaamisen edellytyksissä asuinalueiden ja –seutujen välillä ovat kasvaneet. Tämä kehitys tulee jatkumaan väestö-, kunta- ja elinkeinorakenteen muutosten myötä. On siis entistä tarkemmin harkittava, miten rakennuskantaamme kannattaa ylläpitää, korjata ja kehittää.

Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on maamme talouden kannalta erittäin merkittävä osa-alue. Kiinteistönpidon arvo on vuositasolla n. 18 mrd. euroa, josta korjaamista on vajaa 70 %. Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta on kasvanut vakaasti maamme rakennuskannan kasvaessa. Korjausrakentamisen arvo ohitti v. 2014 pysyväisluonteisesti uudisrakentamisen, ja tänä vuonna sen osuus kaikesta rakentamisesta on arviolta 55 %.

Korjaamisen merkityksen kasvusta huolimatta alan koulutusjärjestelmä sekä tutkimus- ja kehitystoiminta painottuvat uudisrakentamisen menetelmien ja prosessien hallintaan. Rakennuskannan korjaustarpeeseen nähden alan osaamisvaje on mm. eläköitymisen ja uusien teknologioiden omaksumisen vuoksi suuri ja lisäkoulutuksen tarve on lisääntynyt. Sama pätee myös alan tutkimustoimintaan.

Tilanne heijastuu myös korjauspalveluihin, jotka nekin toimivat pitkälti uudisrakentamisen ehdoilla. Asukkaan kannalta korjauspalvelujen keskeiset laatuksiteerit ovat kustannustehokkuus ja asiakaslähtöisyys. Korjausmarkkinoissa on kuitenkin näiden suhteen paljon parannettavaa.

## Tarvitaan ryhtiliike

Kansalliseksi tavoitteeksi tulee asettaa maamme rakennuskannan korjaus- ja kehittämisvajeen kääntäminen laskuun suunnitelmallisen kiinteistönpidon ja oikea-aikaisten korjausten avulla. Tämä voi tapahtua helpottamalla päätöksentekoa ja hankintoja, kohdistamalla ja toteuttamalla toimenpiteet yhä viisaammin sekä nostamalla arvoketjujen tuottavuutta ja laaduntuottokykyä. Lähtökohtana kehittämiselle on, että nykyisiä käytössä olevia resursseja hyödynnetään ja kohdennetaan tehokkaammin. Tavoitteena tulee myös olla, että käyttöön otettavat toimet tukevat maamme taloutta ja työllisyyttä.

Kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijayhteistyönä tehdyn tilannearvion mukaan toimenpiteitä tarvitaan erityisesti seuraavilla kolmella alueella:

1. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen
2. Korjauspalvelujen kustannustehokkuuden ja asiakaslähtöisyyden parantaminen
3. Korjausosaamisen ja –koulutuksen kehittäminen

Lisäksi asiantuntijaryhmä esittää joitakin näitä tukevia toimenpiteitä.

Seuraavassa esitetään asiantuntijaryhmän ehdotukset kiinteistönpidon toimenpidelinjauksiksi.

## I. SUUNNITELMALLISEEN KIINTEISTÖNPITOON

Kiinteistönomistajat ovat avainroolissa korjauskulttuuriin liittyvän muutoksen aikaansaamisessa. Keskeistä on saada kiinteistönomistajat laajasti tiedostamaan suunnitelmallinen (yhteinen) näkemys oman kiinteistönsä elinkaaresta: miten kiinteistöä ylläpidetään, korjataan ja kehitetään. Kiinteistönomistajan motivaatio lähtee kustannusten ennustettavuudesta, turvallisuudesta, terveellisyydestä, taloudellisuudesta sekä omaisuuden arvon kehittymisestä. Suunnitelmallisuuden avulla edesautetaan myös hankkeiden käynnistämistä ja niiden sujuvaa läpivientä.

### Ehdotetut toimenpiteet

- 1. Tehdään kiinteistönpidosta pitkäjänteisempää, ymmärrettävämpää ja läpinäkyvämpää**
  - Ulotetaan asunto-osakeyhtiön kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapitosuunnitelma 10 -15 vuotta eteenpäin ja täsmennetään niiden sisältöä.
  - Kehitetään kiinteistönpidon välineistöä (kuntoarvio, kunnossapitosuunnitelma, energiaselvitykset jne.) modulaariseksi, käyttäjälähtöiseksi kokonaisuudeksi.
  - Edistetään taloyhtiöstrategioiden laatimista ja käyttöä.
  - Parannetaan ennakoitavuutta korjausten vaikutuksista asumiskustannuksiin.
  - Kehitetään tunnusluku, mittari tai menettelytapa as.oy:n kiinteistönpidon ja kunnan tason todentamiseksi hyödyntäen myös mm. taloyhtiön sähköistä tilinpäätöstietoa. Sisällytetään se isännöitsijätodistukseen.
- 2. Kehitetään käyttö- ja huolto-ohjeen sisältöä ja edistetään sen käyttöä**
  - Jalostetaan MRL/MRA:n mukainen käyttö- ja huolto-ohje modulaariseksi, vaiheittain muodostuvaksi kokonaisuudeksi, ja kytketään se kiinteämmin muihin kiinteistönpidon välineisiin.
  - Edistetään käyttö- ja huolto-ohjeen käyttöönottoa olemassa olevassa rakennuskannassa korjaushankkeiden yhteydessä
  - Hyödynnetään sähköisen asianhallinnan ja digitalisoitumisen (mm. pysyvä rakennustunnus, avoimet rajapinnat, tietomallit) mahdollisuudet rakennuksista saatavien tietojen yhdistelemiseksi ja ylläpitotoimien ohjaamiseksi.

## II KORJAUSPALVELUT JA –PROSESSIT TEHOKKAIKSI JA KÄYTTÄJÄLÄHTÖISIKSI

Kiinteistön ylläpitoon ja korjaamiseen liittyvien palvelujen tuottavuudessa on merkittävästi tehostamisen varaa. Nykyinen käytäntö, jossa korjauspalvelut hankitaan pieninä palasina hinnalla kilpailuttamalla, johtaa harvoin haluttuun lopputulokseen. Lisäännytyn korjaustarve tarjoaa hyvät mahdollisuudet

kustannustehokkaiden esivalmisteiden ja teollisten korjausmenetelmien ja -prosessien käyttöön. Kiinteistönomistaja tarvitsee selkeää ja läpinäkyvää tietoa tarjolla olevien korjausratkaisujen ja – palvelujen kustannuksista ja sisällöstä. Kehittämällä korjausrakentamisen tarjoomaa käyttäjälähtöiseen suuntaan kiinteistönomistajien kynnys suunnitelmalliseen kiinteistöpitoon madaltuu. Julkistahojen ja ammattimaisten kiinteistönomistajien tulisi olla kehityksen etujoukko uusien toimintatapojen ja teknologian omaksumisessa.

## **Ehdotetut toimenpiteet**

### **3. Edistetään uusien, korjaamiseen räätälöityjen korjausmenetelmien ja –tuotteiden käyttöönottoa**

- Tehostetaan uusien, kustannustehokkaiden korjauskonseptien käyttöönottoa pilottialueiden, kaupallistamiskilpailujen jne. avulla.
- Varmistetaan uusien toimintatapojen kehittämiseen ja käyttöönottoon liittyvä tutkimus- ja kehittämisrahoitus.
- Kannustetaan ammattimaisia kiinteistönomistajia ja julkisia toimijoita uusien toimintatapojen käyttöönotossa esikuvarooliin.
- Lisätään tietoa toimivista uusista korjauskonsepteista ja edistetään niiden hyväksyttävyyttä viranomaisten keskuudessa.

### **4. Parannetaan korjaushankkeiden valmistelua ja käyttäjälähtöisyyttä**

- Lisätään tilaajien tietoisuutta uusista, toimivista korjausprosesseista (mm. yhteistoimintamallit), jotka lisäävät korjausten tehokkuutta, laatua ja asiakaslähtöisyyttä.
- Kehitetään määrätietoisesti lisäarvon tuottoa korjausprosesseissa.
- Parannetaan hankkeiden viestintää ja selkeytetään ylläpito- ja korjausterminologiaa.
- Edistetään elinkaarivastuumallien (3 v-) käyttöä korjaushankkeissa.

### **5. Lisätään kustannustietoisuutta ja kustannusten läpinäkyvyyttä korjausmarkkinoilla**

- Yhtenäistetään investointi- ja elinkaarikustannuslaskentajärjestelmät vertailukelpoiksi.
- Edistetään korjausten viitehintojen ja käyttöaikatiedon julkaisemista palvelujen tuottama lisäarvo huomioiden.
- Tarjotaan helppokäyttöisiä työkaluja korjausinvestointien kannattavuuslaskelmien ja niiden vastikevaikutusten arviointiin.

## **III. KOULUTUS JA OSAAMINEN VASTAAMAAN KÄYTÄNNÖN TARVETTA**

Hyvät tiedot ja taidot tukevat laadukasta toimintaa sekä tuovat rakennusalan kaivattua ammattiylpeyttä ja oikeaa asennetta. Lisäksi osaaminen vahvistaa korjausrakentamista teknologia-alana. Tutkintojen sisältämän valinnaisuuden tulee tukea ammatillista pätevyitymistä ja näin osaltaan helpottaa työelämään siirtymistä. Koulutuksen läpäisyastetta tulee seurata. Korjausrakentamistyömaiden käyttäminen oppimisympäristöinä tiivistää työelämän ja koulutuksen yhteistyötä. Siksi on tarpeen huolehtia siitä, että korjausrakentamiseen liittyviä harjoittelupaikkoja on riittävästi tarjolla. Työntekijöiden täydennyskouluttaminen (osaamistason ylläpitäminen ja muuttuvia tarpeita vastaava lisäkoulutus) on tärkeä osa yrityksen, mutta myös työntekijän kilpailukykyä. Tarjolla olevaa mm. lisä- ja täydennyskoulutusta on pyrittävä hyödyntämään tehokkaammin myös rakennusalan työttömien osaamisen päivittämisestä tulevaa tarvetta ajatellen. Koulutukselle asetettavia tavoitteita on tarkasteltava kokonaisvaltaisesti eri prosessikokonaisuuksien osalta (mm. rakennuksen elinkaari, korjausprosessi, rakennus toimivana kokonaisuutena, koulutus ja osaamisen kehittyminen).

## **Ehdotetut toimenpiteet**

### **6. Korostetaan työnantajan velvollisuutta huolehtia työntekijöiden osaamisen ylläpitämisessä ja kehittämisessä**

- Elinikäinen oppiminen ja täydennyskoulutus ovat korjausrakentamisen osaamisen lisäämisessä avainasemassa.
- Jo alalla toimivien opettajien ja kouluttajien täydennyskoulutus on kriittinen tekijä korjausrakentamisen koulutuksessa.
- Uudet opetusmenetelmät, esim. sähköisten välineiden ja yhtenevien sähköisten oppimateriaalien käyttö, tukevat työpaikalla tapahtuvaa oppimista.

- Kannustetaan alan ammattilaisia jatkuvaan itsensä kehittämiseen.
- Kehitetään yrityskohtaista henkilöstön koulutuksen kokonaissuunnittelua.
- Yritysten sisällä tapahtuvan osaamisen siirtyminen on turvattava.

## **7. Painotetaan koulutuksessa rakentamisen ja korjaamisen kokonaisuuksien hallintaa**

- Rakennusosalalla toimivien pitää ymmärtää oman työnsä vaikutukset rakennuksen elinkaareen.
- Tarvitaan uusia yhteistyömuotoja ja yhteisiä oppimisympäristöjä eri koulutusasteiden ja -alojen välillä.
- Edistetään koulutuksen toteuttamista yhteisissä, eri toimialat ja yritykset yhdistävissä käytännön projekteissa.
- Tutkinnon suorittaneilla on oltava välttämätön osaaminen ammatissa toimimiseen.

## **LISÄTOIMENPITEET**

Kiinteistöjen korjaaminen ja kehittäminen kytkeytyy entistä kiinteämmin alueiden elinvoimaisuuteen ja kehittämiseen. Asuinalueiden eriytyminen ja asuntojen hintataso, palvelujen ja infrastruktuurin tila sekä paineet yhdyskuntarakenteen tiivistämiselle heijastuvat kiinteistönomistajien kykyyn tai haluun ylläpitää ja korjata kiinteistöjään. Kunnat ovat avainroolissa alueiden elinvoiman säilyttämisessä ja lisäämisessä.

Korjaamisen taloudellisten edellytysten osalla on tarpeen varmistaa, että kiinteistönomistajien motivaatio ja rahoituskanavat suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ovat kunnossa.

### **Ehdotetut toimenpiteet**

## **8. Kytetään kiinteistöjen korjaaminen ja kehittäminen kiinteämmin alueiden kehittämiseen**

- Parannetaan informaatio-ohjauksen keinoin kuntien valmiuksia laatia aluekohtaisia kehittämissuunnitelmia (esim. lähiöstrategiat) yhteistyössä alueiden toimijoiden kanssa
- Parannetaan lisä- ja täydennysrakentamisen sekä käyttötarkoitusten muutosten edellytyksiä
- Kannustetaan taloyhtiöitä yhteistyöhön ja ryhmäkorjauksiin

## **9. Suunnataan korjaamisen taloudellinen ohjaus suunnitelmallisuuden edistämiseen**

- Selvitetään mahdollisuudet kotitalousvähennyksen laajentamiseen käytettäväksi hankkeen esiselvityksiin ja suunnitteluun.
- Huolehditaan siitä, että korjausavustukset ja muut taloudelliset tukitoimet tukevat suunnitelmallista kiinteistönpitoa.
- Aktivoidaan vakuutusyhtiöt suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja kiinteistövaurioita ennalta ehkäisevään ohjaukseen.